

# instara

## **Bebauungsplan Nr. 37 „Lohmannsches Grundstück“ Gemeinde Heeslingen**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr.27404-039 / Stand: 31.05.2016)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- Forstamt Rotenburg
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Landvolk Niedersachsen
- Amt für regionale Landentwicklung Niedersachsen
- Ericsson Services GmbH
- Stadtwerke Zeven
- Wasserwerke Zeven
- Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG
- Gascade Gastransport GmbH
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- EWE Netz GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Polizeidirektion Niedersachsen
- Kabel Deutschland GmbH
- Samtgemeinde Selsingen
- Samtgemeinde Zeven
- NLWKN Betriebsstelle Stade

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 18.04.2016)

##### **Landschaftspflegerische Stellungnahme**

Das Plangebiet wird im Norden (Ackerfläche) vom NLWKN/Staatliche Vogelschutzzone in den ganz neuen Daten bis 2015 als bedeutsamer Bereich für Brutvögel dargestellt, Status offen. In den Daten bis 2003 war dieser Bereich noch als landesweit wertvoll gekennzeichnet gewesen. Über die Art(en), die zu dieser Darstellung geführt haben, liegen mir (noch) keine näheren Informationen vor.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Heeslingen und der bereits bestehenden „Störung“ des Bereiches für Brutvögel durch die umgebenden anthropogenen Nutzungen ist die Gemeinde der Auffassung, dass der insgesamt dargestellte bedeutende Bereich für Brutvögel nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

## Anregungen und Hinweise

### Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

### Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Eine Prüfung zum Schallschutz ist nicht möglich, da das Gutachten nicht vorliegt (Prüfung ist durch GAA Cuxhaven vorzunehmen).

Hinsichtlich der Geruchsmissionen ist anzumerken, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Marktstraße 12 und Unter den Eichen 7, zumindest vor einigen Jahren Landwirtschaft betrieben wurde. In einem Genehmigungsverfahren aus dem Jahr 2007 wurden auf diesen Betrieben Schweine- und Rinderhaltung betrieben. Diese Tierhaltung ist als Ergänzung zum Gutachten B-Plan Nr. 29 hier mit zu berücksichtigen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das GAA Cuxhaven hat keine Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden Planung geäußert. Die Anfertigung eines schalltechnischen Gutachtens wurde nicht gefordert.

Um zu prüfen, in welchem Umfang eine Tierhaltung auf den nebenstehend erwähnten Hofstellen betrieben wird, wurde Einsicht in die Genehmigungsakten genommen sowie mit den Grundstückseigentümern über die momentane Betriebsausübung gesprochen.

Die Eigentümer der Marktstraße 12 haben dabei gegenüber der Gemeinde angegeben, dass eine Haltung von Rindern und Schweinen seit einigen Jahren nicht mehr betrieben wird und eine Wiederaufnahme nicht mehr geplant sei. Ein schriftlicher Verzicht auf den Bestandsschutz für die Haltung von Rindern und Schweinen liegt der Gemeinde vor.

Die vorhandenen Stallgebäude auf dem Grundstück Unter den Eichen 7 sind mittlerweile zu einem Großteil umgenutzt worden. Während der am Wohnhaus befindliche Stall gem. Aktenlage zum Abstellraum umgenutzt wurde, dient der ehemalige Schweinestall zu einem Großteil seiner Fläche (60 %) für die Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes. Die restliche Fläche des Stallgebäudes dient weiterhin als Schweinestall, eine Tierhaltung findet aktuell jedoch nicht statt. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Geruchsmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Jahre 1982 wurde für die schutzwürdige Bebauung im Bereich der Marktstraße festgestellt, dass die durch den Betrieb verursachten Immissionswerte unter dem Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden liegen. Da dieser Berechnung die Annahme der vollständigen Nutzung der vormals gesamten Stallungen zugrunde gelegt wurde und inzwischen erhebliche Teile umgenutzt wurden, ist davon auszugehen, dass es durch die verbliebenen Stallungen zu keinen unzulässigen Immissionen bei einer Wiederaufnahme der Nutzung im Bereich des Plangebietes kommen wird.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### **Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Das anfallende Schmutzwasser ist der ARA Zeven zuzuführen. Die Anlage hat noch ausreichende Kapazitäten frei.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gern. Erläuterungsbericht über einen Stauraumkanal, der an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen ist, beseitigt werden. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung aus dem Regenwasserkanal in ein Gewässer einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG bedarf.

### **Bodenschutz und abfallrechtliche Stellungnahme**

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **Bauaufsichtliche Stellungnahme**

Die Gemeinde Heeslingen plant 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.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet vorliegen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

## Anregungen und Hinweise

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.

Wie dieses gesunde Mischungsverhältnis gewährleistet werden soll, ist der Begründung nicht gänzlich zu entnehmen. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass die Fläche überwiegend dem Wohnen dienen soll. Ich halte weitergehende Ausführungen im Interesse einer rechtssicheren Abwägung für erforderlich.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in Kapitel 6 der Begründung bereits erwähnt wird, ist nach aktuellem Stand der Planung u. a. die Errichtung einer Seniorenwohnanlage sowie die Bereitstellung von Gewerbeflächen für mischgebietsverträgliche Betriebe vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. Angebotsplan, der nicht auf konkrete Vorhaben zugeschnitten ist, sondern vielmehr den planungsrechtlichen Rahmen absteckt, innerhalb dessen sich die späteren Bauvorhaben einordnen müssen. Die Gemeinde schafft mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur in einem Mischgebiet vorgesehenen Durchmischung von Wohnen und verträglichem Gewerbe. Im Zuge der Ausführungsebene muss bei Betrachtung der jeweiligen Einzelfälle sichergestellt werden, dass es auch zu einer tatsächlichen Durchmischung kommt. Gleichwohl geht die Gemeinde auf Grundlage der aktuell vorliegenden Konzeption davon aus, dass Umsetzung der Durchmischung im Mischgebiet von dem Bauträger angestrebt wird. Der Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

### 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 der wirksam gewordenen Bebauungsplanes und 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.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Die Ziffern 38 und 43.2 der VV BauGB werden im weiteren Verlauf der Planung beachtet. Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 05.04.2016)

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wir empfehlen, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.1

Die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgetragene(n) Hinweis(e) werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Fachbehörde für Bodenschutz und Abfallrecht hat in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung angegeben, dass es u. a. keine Hinweise auf Altlasten und Verdachtsflächen im Plangebiet gibt. Der nebenstehende Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.2

Die durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgebrachte(n) Hinweis(e) werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

**1.3 Industrie- und Handelskammer Stade**

(Stellungnahme vom 14.04.2016)

Vielen Dank für die Beteiligung an o.a. Planverfahren. Die Planung verfolgt das Ziel, an der Marktstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) zu entwickeln, das auch der Unterbringung von altersgerechten Wohnungen mit einer Tagespflegeeinrichtung dienen soll. Gleichwohl sich die IHK Stade für die Förderung und Ansiedelung der Gesundheitswirtschaft im Elbe-Weser-Raum einsetzt, ist auch die Schaffung und Sicherung von attraktiven Gewerbeflächen ein wichtiges Anliegen.

Westlich des Plangebietes befindet sich in direkter Umgebung das Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp. Aufgrund der Planung eines WA und weiterer schutzbedürftiger Nutzungen in geringer Entfernung (100 m) zum Gewerbe, werden Einschränkungen des Gebietes sowie der vorhandenen Betriebe befürchtet. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Neben gewerblichen Immissionen ist auch mit Immissionen des (Liefer-)Verkehrs zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp, Teil II“ wurde das Gewerbegebiet im vergangenen Jahr vergrößert. Daher sind Erweiterungen bestehender Betriebe möglich und die Ansiedelung neuer Unternehmen zu erwarten. Neben zusätzlichen betriebsbedingten Emissionen, ist auch mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Zur Absicherung der Betriebsstandorte vor nachträglichen Einschränkungen sowie zum Erhalt von Spielräumen für etwaige zukünftige Erweiterungen der Betriebe, sollte daher für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, um zu überprüfen, ob die Planung mit der gewerblichen Bestandsnutzung verträglich ist und ob passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe wie nebenstehend ausgeführt wird, trifft für die vorliegende Planung nicht zu.

Der Geltungsbereich des nebenstehend erwähnten Bebauungsplanes befindet sich etwa 250 m nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich ist, zumal bereits durch das bestehende Gewerbegebiet keine Immissionskonflikte entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbepark zum Kreuzkamp“ wurde im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, welche Auswirkungen das Gewerbegebiet auf die gegenüber liegende Bestandsbebauung haben wird, welche sich zwischen dem Gewerbegebiet und dem vorliegenden Plangebiet befindet (siehe dazu. Kap. 8.6 der Begründung zum Bebauungsplan).



## Anregungen und Hinweise

Ziel sollte es sein, etwaige immissionsbedingte Konflikte zwischen dem Gewerbegebiet und der zukünftigen Wohnbebauung bereits auf Planungsebene auszuschließen. Daher regen wir an die Planung in enger Abstimmung mit den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen durchzuführen. Außerdem empfehlen wir die Planung in einem zweistufigen Verfahren durchzuführen, damit die Belange des Bestandsgebietes adäquat berücksichtigt werden können.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

### 1.4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 04.04.2016)

Meine Belange als Straßenbaulastträger werden durch die direkte Anregung und die Erschließung an die Landesstraße 124 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen berührt.

Bei der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die L 124 handelt es sich nach § 34 Abs. 1 NStrG um den Neubau einer Kreuzung, bei dem der Träger des hinzukommenden Straßenastes sämtliche Kosten zu tragen hat.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wäre unzulässig, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens unlösbare Konflikte zwischen den bestehenden und der „heranrückenden Nutzung“ zu verursachen. Wie bereits oben ausgeführt wurde, geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund des Abstandes zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet sowie der Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 30) auf die gegenüberliegende schutzwürdige Bestandsbebauung keine Immissionskonflikte entstehen werden (s. o.). Der im Gewerbegebiet befindliche Betrieb Fricke Holding GmbH hat sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur vorliegenden Planung geäußert (siehe unten). Die Durchführung eines zweistufigen Verfahrens ist im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfüllt sind. Ungeachtet des gewählten Verfahrens werden alle vorgetragenen Belange in die Abwägung eingestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.3

**Die durch die Industrie- und Handelskammer Stade vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Für die neue Einmündung der Planstraße sind eine weitere Abstimmung und der Abschluss einer Vereinbarung mit Ablösungsberechnung erforderlich.

Da das Land für die Einmündungsbereiche die Unterhaltung bis zum Ende der Ausrundungsradien übernimmt, sind diese Mehrunterhaltungskosten von der Gemeinde zu tragen.

Diese Mehrunterhaltungskosten werden in einer Ablöseberechnung als einmaliger Pauschalbetrag entsprechend der Ablöseberechnungsverordnung von mir ermittelt.

Zur Aufstellung der Vereinbarung bitte ich zu gegebener Zeit um Erstellung und Übergabe von entsprechenden Planunterlagen für den Einmündungsbereich.

### 1.5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds.

(Stellungnahme vom 08.03.2016)

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.4

**Die durch die NLSTBV vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

### 1.6 Bundesnetzagentur

(Stellungnahme vom 07.03.2016)

Ihr Schreiben v. 02.03.2016 (Az.: FB4 4.11) zu o. g. Betreff habe ich erhalten. Da Ihren übermittelten Unterlagen eine maximale Bauhöhe zu ist, die 20m nicht überschreitet, teile ich Ihnen Folgendes mit:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.

Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur <http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung> im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.5

**Die durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Photovoltaikanlagen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden. Sollten Photovoltaikanlagen im Plangebiet errichtet werden, handelt es sich zudem um kleinteilige Anlagen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Entsprechend diesen Hinweisen bitte ich Sie, die Beteiligung der Bundesnetzagentur zukünftig ausschließlich per E-Mail (Adresse: 226.Postfach@BNetzA.de) vorzunehmen und Ihren Verteiler entsprechend zu ändern. Außerdem bitte ich Sie höflich, die Bundesnetzagentur an Verfahren mit Bauwerkshöhen unter 20 m (Grenzfälle und Photovoltaikanlagen ausgenommen) nicht mehr zu beteiligen. Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen!

### 1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 05.04.2016)

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Der Anregung wird gefolgt.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.6

**Die durch die Bundesnetzagentur vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.**

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Planumsetzung, Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

## Anregungen und Hinweise

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir bitten Sie, sich mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Bremen / Niedersachsen, Stresemannstr. 4-10, 28207 Bremen, Tel. 0800 330 27 22, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH benötigen wir eine Vorlaufzeit von 2 Monaten.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Planumsetzung, Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Anregung wird gefolgt.

### **Entscheidungsvorschlag zu 1.7**

**Die durch die Deutsche Telekom Technik GmbH vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht.**

**2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER**

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Zeitraum vom 14.03.2016 bis zum 14.04.2016 konnte die Öffentlichkeit die Planunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Zeven einsehen und sich zu der Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern folgende Stellungnahmen abgegeben:

**2.1 Anne Fitschen, Sinje Kastrup, Frank Fitschen Heeslingen**

(Stellungnahme vom 11.04.2016)

Wir sind unmittelbare Anlieger am geplanten Mischgebiet.

Daher nehmen wir Stellung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Lohmannsches Grundstück“ in der Marktstraße in Heeslingen und äußern unsere Bedenken gegen die geplante Aufteilung des Gebietes sowie der Bebauung selbst. Weiterhin verweisen wir auf widersprüchliche Angaben zwischen dem Bebauungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan ist eine maximale Bauhöhe für das Mischgebiet von 10 m ausgewiesen, in der Begründung sind 11,5 m mit dem Verweis auf 2 Vollgeschosse ausgewiesen. Hier besteht ein Widerspruch, über den wir eine Aufklärung erwarten.

Aus Interesse an der geplanten Bebauung haben wir das Exposé des potentiellen Investors für die Wohnanlagen im Mischgebiet gesichtet. Unserer Meinung nach sind, zumindest gem. der Entwürfe, nahezu 3 Vollgeschosse (EG, 1. OG und 2. OG) zzgl. Dachaufbau vorgesehen. Diese Planung widerspricht sowohl dem Bebauungsplan als auch der Erläuterung dazu und offensichtlich auch der max. zulässigen Höhe von 10 m.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Angabe einer Firsthöhe von 10,0 m für das festgesetzte Mischgebiet in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Korrekt ist die Angabe in der Nutzungsschablone der Planzeichnung und der Begründung, nämlich 11,5 m. Die textliche Festsetzung wird redaktionell korrigiert. Der Anregung wird gefolgt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen „klassischen Angebotsplan“, an dessen Festsetzungen sich die späteren Bauvorhaben orientieren müssen, um eine Baugenehmigung zu erlangen. Ansonsten ist eine Genehmigung nicht möglich.

## Anregungen und Hinweise

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe und Lage der Wohnanlage im Mischgebiet bzw. des Mischgebietes selbst würden für uns angrenzende Anlieger folgende erhebliche Einschränkungen und Nachteile entstehen:

Durch die Einsicht in unseren Garten und auf die Terrasse bzw. Dachterrasse werden wir in unserer Privatsphäre erheblich eingeschränkt. Durch die geplante Lage und die geringe Distanz zur Wohnanlage wäre eine direkte Einsicht in unseren geschlossenen Wohnraum möglich.

Durch die ortsunübliche Gebäudehöhe befürchten wir massive Einbußen hinsichtlich der allgemeinen Lichtverhältnisse, v.a. hinsichtlich des Sonnenlichts.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehend angesprochene Belang, von Einblicken auf das private Grundstück verschont zu bleiben, wird in die Abwägung eingestellt. Tatsächlich besteht die nebenstehend angenommene Möglichkeit, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes entsprechende neue Blickbeziehungen entstehen könnten und auf diese Weise die derzeit gegebene Grundstückssituation sich merklich verändert. Diesem Verlust an Privatsphäre ist nach Auffassung der Gemeinde aber das öffentliche Interesse entgegenzuhalten, eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zudem ist herauszustellen, dass sich der bauliche Bestand innerhalb einer geschlossenen innerörtlichen Lage befindet, in der eine räumliche Nähe zum nächsten Nachbarn grundsätzlich gegeben ist. Durch die in der Niedersächsischen Bauordnung definierten verbindlichen Mindestabstände ist gewährleistet, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein werden. Die Herstellung von Rückzugsbereichen auf dem eigenen Grundstück kann im Bedarfsfall durch entsprechende Einfriedungsmaßnahmen erfolgen. Aus den genannten Gründen wird der Belang, von Einblicken auf das private Grundstück verschont zu bleiben, im vorliegenden Fall hinter das Ziel einer Nachverdichtung im Rahmen der Bauleitplanung und auf Grundlage der Landesbauordnung gestellt und die Planung unverändert beibehalten.

Auch Schattenwürfe durch eine angrenzende Bebauung lassen sich in Siedlungsgebieten nicht vermeiden. Die Gemeinde hat mit der zulässigen Firsthöhe von maximal 11,5 m eine ihrer Auffassung nach städtebaulich vertretbare Festsetzung getroffen, da sich im Plangebiet ursprünglich (hohe) bauliche Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle befanden und der Gebäudebestand in Heeslingen entlang der Hauptverkehrsstraßen bezüglich des Maß der baulichen Nutzung bereits heterogen strukturiert ist. Auf Grund der geographischen Lage wird das in Rede stehende Nachbargrundstück gegen Sonnenuntergang von einem Schattenwurf betroffen sein.

## Anregungen und Hinweise

Durch die o.g. Gründe verliert unser Grundstück in der Marktstr. 31, 27404 Heeslingen an Wert - Wertminderung.

Wie auch in der Begründung zu lesen ist, handelt es sich bei den umliegenden Grundstücken vorwiegend um gemischte Baufläche und um Wohnbaufläche, für diese Bereiche wäre die Größe und vor allem die Bauhöhe absolut ortsunüblich.

Aufgrund der o.g. Punkte stellen sich folgende Fragen, deren Beantwortung und Abwägung wir erwarten.

Das Mischgebiet grenzt unmittelbar an bereits seit Jahrzehnten bebauete Wohnbaufläche an, das geplante Wohngebiet grenzt zum großen Teil an derzeitiges Ackerland an. Warum wurden die Verhältnisse so gewählt? Unserer Meinung nach müssen auch die Interessen der bereits ansässigen Anwohner und nicht nur die Interessen der Gemeinde und eines pot. Investors berücksichtigt werden.

Sofern die geplante Aufteilung des Gebietes bestehen bleibt, welche Bauhöhe und Anzahl der Geschosse werden beabsichtigt?

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine objektive Wertminderung kann aufgrund der oben angeführten Punkte nicht erkannt werden. Des Weiteren begründen sie keine entschädigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne des § 39 BauGB.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an den Festsetzungen, die bereits für im Vorfeld ausgewiesene Wohngebiete Verwendung finden.

Für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist in Bezug auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht zu erkennen, inwiefern diese ortsunüblich sei. In der heteorgenen baulichen Struktur der Ortschaft Heeslingen befinden sich bereits bauliche Anlagen mit mischgebietsvertraglichen Nutzungen, an deren Firsthöhe sich der vorliegende Bebauungsplan orientiert.

Die städtebauliche Ordnung wird nach Auffassung der Gemeinde nicht durch die vorgesehenen Grundstücksgrößen und dem Maß der baulichen Nutzung beeinträchtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der Bereich des Mischgebietes innerhalb einer *gemischten Baufläche* liegt und das allgemeine Wohngebiet innerhalb einer *Wohnbaufläche*. Somit trägt der Bebauungsplan dazu bei, die vorgesehene und im Vorfeld bekannte städtebauliche Konzeption der Gemeinde Heeslingen umzusetzen. Des Weiteren grenzt das Mischgebiet an Bereiche der Bestandsbebauung in der Marktstraße an, die gem. den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ebenfalls innerhalb einer *gemischten Baufläche (M)* liegen und nicht wie nebenstehend angeführt an *Wohnbauflächen*. Die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen wären auch in den angrenzenden gemischten Bereichen zulässig, weshalb eine Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen nicht erkannt werden kann.

Die jeweilige Art und das Maß der baulichen Nutzung für die festgesetzten Bereiche des Plangebietes sind der Planzeichnung und Kapitel 7.2 der Begründung zu entnehmen.



## Anregungen und Hinweise

Liegt dem Expose bereits eine konkrete Bauplanung hinsichtlich der Anordnung der Gebäude zu Grunde?

Wir bitten um Beantwortung der Fragen und um Klarstellung der genannten Punkte. Weiterhin möchten wir über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt werden.

Gern stehen wir Ihnen für eine gemeinsame Ortsbegehung oder ein aufklärendes Gespräch zur Verfügung.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine konkrete Gebäudeanordnung ist nach aktuellem Stand nicht bekannt. Die Gebäude müssen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Darüber hinaus ist die NBauO zu beachten.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Entscheidungsvorschlag zu 2.1**

**Die von den Bürgern vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

**2.2 Fricke Holding GmbH, Heeslingen**

(Stellungnahme vom 13.04.2016)

Zu dem 37. Bebauungsplan „Lohmannsches Grundstück“ nehmen wir, zur Berücksichtigung bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan und bei der Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Gewährleistung der Zulässigkeit eines etwaig nach § 47 VwGO zu stellenden Antrags, wie folgt Stellung:

Mit der Planung „Lohmannsches Grundstück“ soll die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes in der Ortschaft Heeslingen planungsrechtlich vorbereitet werden. Seitens eines privaten Vorhabenträgers gibt es die konkrete Anfrage in dem Mischgebiet im Rahmen von zwei Bauvorhaben eine Seniorenwohnanlage, eine Tagespflegeeinrichtung, nutzungs- und mischgebietsverträgliche Gewerbeflächen und Eigentumswohnungen zu errichten. Ferner sollen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich des 37. Bebauungsplanes ergibt sich aus der entsprechenden Planskizze und befindet sich im Norden der Ortschaft Heeslingen entlang der Marktstraße/Stader Straße, parallel Zum Kreuzkamp. Die Fricke Holding GmbH hat ihren Hauptsitz an der Straße Zum Kreuzkamp 7, 27404 Heeslingen.

Zu der Fricke Gruppe gehören die Fricke Nutzfahrzeuge GmbH, Fricke Landmaschinen GmbH und Wilhelm Fricke GmbH sowie die Heeslinger Grundstücks GmbH & Co KG, welche auf dem Firmengelände ansässig sind. Die Fricke Holding GmbH ist in der Landtechnikbranche tätig und handelt unter anderem am Hauptsitz in Heeslingen mit Landmaschinen, Gartentechnik, Nutzfahrzeugen sowie Ersatzteilen. Aufgrund der bereits gegenwärtigen Auslastung der Zufahrtsstraßen durch den LKW- und Mitarbeiterverkehr sowie die von dem Geschäftsbetrieb ausgehenden Emissionen und Immissionen, bestehen Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet bei zukünftigen Erweiterungsvorhaben der Fricke Holding GmbH im Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp 7 in Heeslingen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes auch mit den möglichen Auswirkungen des in Rede stehenden Gewerbegebietes erörtert. Als Grundlage hierfür wurde das schalltechnische Gutachten zugrunde gelegt, das Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30 ist. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass im Bereich der dem Gewerbegebiet gegenüberliegenden Bestandsbebauung am Kreuzkamp die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet deutlich unterschritten werden. Auf Grund der größeren Entfernung des in Rede stehenden Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls keine unzulässigen Immissionen zu erwarten sind. Das Kapitel 8.6 der Begründung enthält dazu bereits entsprechende Aussagen.

## Anregungen und Hinweise

Die Fricke Gruppe plant für die nächsten Jahre einen weiteren Ausbau ihrer ortsansässigen Geschäftsbereiche, dem Handel mit Landmaschinen, Ersatzteilen und Nutzfahrzeugen. Hierzu wurden bereits westlich vom derzeitigen Geschäftsgelände weitere Flächen von ca. 3 Hektar, für zukünftige Erweiterungen des Ersatzteilgeschäftes der Wilhelm Fricke GmbH erworben. Hiermit würde natürlich auch die Einstellung weiterer Mitarbeiter einhergehen.

Die Auslastung der Zufahrtsstraßen wird daher nicht nur durch die zusätzlichen Arbeitnehmer sondern auch durch eine größere Anzahl an LKW's erhöht. Hier müssen wir realistisch von einer Belastung von ca. 200 LKW in der Ver- und Entsorgung der unterschiedlichen Geschäftsbereiche pro Tag ausgehen. Dementsprechend wird es zu einer wesentlichen Erhöhung der Emissionen und Immissionen kommen.

Ferner erlauben wir uns auch den Hinweis, dass das bereits bestehende Gewerbegebiet auch nördlich unseres Firmengeländes ausgeweitet wird. Auch hierdurch werden die Zufahrtsstraßen zukünftig stärker ausgelastet und es würde zu einem weiteren Anstieg der Emissionen und Immissionen kommen.

Dies bitten wir zu berücksichtigen, um möglichen Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung vorzubeugen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedingt durch die größere Entfernung der angesprochenen Erweiterungsflächen (rund 400 m zum Plangebiet) und den Verweis auf die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 ist glaubhaft davon auszugehen, dass es auch bei einer betrieblichen Erweiterung zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung der Nutzungen kommen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass trotz zusätzlicher Verkehre eine Überlastung der östlich am Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße K 110 nicht zu erwarten ist, so dass bereits im Bereich der entlang der K 110 angrenzenden schutzwürdigen Bestandsbebauung keine unzulässigen Immissionen durch den Verkehr zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die an der K110 entstehenden Verkehre ist daher nicht zu erkennen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 (GE Kreuzkamp II) ist davon auszugehen, dass es zu keinen Nutzungskonflikten kommen wird.

Der Anregung wird gefolgt.

### Entscheidungsvorschlag zu 2.1

**Die von der Fricke Holding GmbH vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

Ausgearbeitet: Bremen, den 31.05.2016

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de