

instara

Bebauungsplan Nr. 90 „Auf den Ackern“ Stadt Zeven

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. 27404-034 / Stand: 20.12.2016)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- Forstamt Rotenburg
- Amt für regionale Landentwicklung Niedersachsen
- Stadtwerke Zeven
- Wasserwerke Zeven
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- EWE Netz GmbH

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 18.04.2016)

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Laut Luftbild befindet sich an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Feldhecke/ Baumhecke. Diese sollte unbedingt erhalten werden und in das notwendige Eingrünungskonzept eingebunden werden. Am Ostrand befindet sich darüber hinaus weiterer größerer Baumbestand, der nach Möglichkeit durch zeichnerische Festsetzungen zu erhalten ist und artenschutzrechtlich zu berücksichtigen ist.

Nach Westen sollte bereits im Vorgriff auf die Darstellung in der gepl. 53. Änderung eine Eingrünung zur Bundesstraße geschaffen werden. Da es sich um einen auch bisher in sich abgeschlossenen Grünlandbereich handelt, erscheint das ohne landwirtschaftliche Probleme möglich.

Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. F-Planänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Die vorhandene Hecke an der südlichen Grenze wird im Entwurf des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt. Der Anregung wird somit gefolgt.

Die nebenstehende Anregung betrifft die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven. Der Anregung wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung bereits gefolgt.

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

Anregungen und Hinweise

Brauel gehört gem. RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen sollen. Für Brauel mit einer Einwohnerzahl von etwa 400 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von ca. 12 Grundstücken.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Keine Bedenken

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Schmutzwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. 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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Gesamtfläche der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gestaffelt, weshalb der vorliegende Bebauungsplan Nr. 90 zunächst nur ein Teilbereich der Wohnbaufläche überplant, womit die Bereitstellung von vier neuen Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereitet wird. Insgesamt sind für die gesamte Wohnbaufläche etwa 10 Baugrundstücke zu erwarten. Der Vorgabe der Eigenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ARA Zeven noch ausreichende Kapazitäten frei hat. In der Begründung sind bereits Ausführungen enthalten, dass der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Konzept zur Oberflächenentwässerung bestehen.

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

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

Anregungen und Hinweise

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

Vorweg einmal ein allgemeiner Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung Beachtung finden müssen. Insbesondere die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist hier besonders zu erwähnen.

Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten. Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt. Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Flächennutzungsplan erneut geändert werden. Diese Planung schafft zusätzlich eine Insellage, die offensichtlich gar keinem Nutzungszweck zugeführt werden soll. Die grobe Einschätzung des Geruchsgutachters lässt den Schluss zu, dass erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung diese Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann. Da die Betriebsaufgabe offensichtlich in Erwägung gezogen wird, stellt sich mir nach wie vor die Frage eines gesamträumlichen Nutzungskonzeptes.

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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Stadt Zeven verfolgt das Konzept, in den einzelnen Ortschaften eine Siedlungsentwicklung im Rahmen einer geregelten Eigenentwicklung zu ermöglichen. Für die Ortschaft Brauel wurde in diesem Rahmen vorab geprüft, in welchen Bereichen eine Siedlungsentwicklung realistisch umsetzbar wäre. Berücksichtigt wurde dabei die aktuelle Rechtsprechung zu Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in dörflich geprägten Gebieten. Auf Grund dieser Thematik wurde eine „Arrondierung“ des vorliegenden Änderungsbereiches mit der angesprochenen „Insel“ verworfen, zumal die daraus resultierende Gesamtfläche zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs zu groß wäre. Der Arrondierungsbereich kann aber auch mittelfristig nicht für den Flächenbedarf zur Eigenentwicklung herangezogen werden, da der nördlich gelegene Hof noch aktiv ist und nach Erkenntnis des Plangebers auch mittelfristig weiter aktiv bleiben wird (die Hofnachfolge ist gesichert). Die daraus resultierende „Insellage“ der nicht überplanten Flächen führt jedoch nicht zu einem Verlust deren Nutzungszwecks, diese können auf Grund ihrer Nähe zu den nördlich gelegenen Hofstellen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die neu formierte „südliche Ortsgrenze“ ist dabei nicht willkürlich gewählt, sondern folgt einer im Gelände vorhandenen Abbruchkante mit bestehender Eingrünung. Eine „Darstellung verstreuter Bauflächen“ ist somit nicht die Folge.

Der Anregung wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Bau- maßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bag- ger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betref- fen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmal- schutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchge- führt werden.

1.2 Industrie- und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 14.04.2016)

Vielen Dank für die Beteiligung an o.a. Planverfahren. Zu dem vorge- legten Planentwurf haben wir derzeit keine Anregungen vorzutragen.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungs- ergebnisses.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt.

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

Entscheidungsvorschlag zu 1.1

Die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgetragenen Hin- weise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teil- weise gefolgt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht derzeit kei- ne Anregungen vorzutragen sind.

Der Anregung wird gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.3

Die durch die Industrie- und Handelskammer Stade vorgetragenen Hinweisse werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird ge- folgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Am 13.04.2016 wurde im Rathaus der Samtgemeinde Zeven die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Durch das Planungsbüro Instara wurden die Planungsanlässe, Grundzüge, Ziele und Zwecke der Bauleitplanung vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden einige Anregungen vorgebracht, die im Folgenden aufgeführt sind.

Von den Anwesenden werden Bedenken gegen eine Erschließung des Baugebietes vom Osterhornweg aus vorgetragen, da hier befürchtet wird, dass es zu Schäden bei den direkt angrenzenden Gebäudeteilen kommt, bei Nutzung der Zufahrt durch größere Fahrzeuge (insbesondere während der Bauarbeiten).

Vor dem Hintergrund, dass in den Bundesverkehrswegeplan eine Verlängerung des Westringes als Bundesstraße aufgenommen werden soll, werden insoweit Bedenken bei Umsetzung des gesamten Gebietes vorgetragen, wenn die Erschließung über eine durchgehende Straße erfolgt. Es wird befürchtet, dass diese Straße dann als Abkürzung genommen wird.

Innerhalb der vorgesehene Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an den Osterhornweg, die zwischen zwei bebauten Wohngrundstücken verläuft, wird bei Planumsetzung die spätere Straße gebaut. Die Breite dieser Fläche beträgt etwa 6,5 m. Auch wenn die konkreten Planungen für das Gebiet noch nicht bekannt sind ist glaubhaft davon ausgehen, dass die tatsächliche Straße nicht die volle Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche einnehmen wird. Sofern Beschädigungen im Rahmen der Baumaßnahmen erwartet werden steht es den Anwohnern frei, den Zustand der baulichen Anlagen vor Beginn der Arbeiten fachlich dokumentieren zu lassen um ggf. erforderliche Schadensersatzansprüche geltend machen zu können. Es wird geprüft, ob eine alternative Baustraße für die Dauer der Baumaßnahmen, beispielsweise von Nordwesten aus, möglich wäre.

Eine durchgehende Verbindung zwischen dem Osterhornweg und der Bundesstraße 71 über das in Rede stehende Plangebiet ist keine Planungsabsicht. Dies wird dadurch gestützt, dass bereits in der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes eine randliche Eingrünung im Westen des Änderungsbereiches dargestellt wird.

Anregungen und Hinweise

Nach Auskunft der anwesenden Bürger handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet um eine ehemalige Kieskuhle. Im Zusammenhang mit dem Kiesabbau soll die Ortschaft durchstoßen worden sein und es kommt somit zu Problemen mit dem anfallenden Oberflächenwasser. Bislang hat es sich auf der Bebauungsplanfläche im östlichen Bereich, direkt im Anschluss an die Erschließung zum Osterhornweg gesammelt und ist dann ungeordnet über den geplanten Stich zum Osterhornweg abgeflossen. Nachdem auf der Fläche Kleiboden aufgebracht wurde, sammelt sich das Wasser weiter nördlich und fließt zwischen den Flurstücken 66/17, 66/18 und Haus-Nr. 18 ungeordnet zum Osterhornweg. Auch auf der westlich angrenzenden Koppel auf dem Flurstück 66/25 gibt es Probleme mit dem Oberflächenwasser, nachdem Boden in dem geplanten Gebiet aufgebracht wurde. Es ist durch die beabsichtigte Planung sicherzustellen, dass die Problematik mit dem Oberflächenwasser nicht verschärft wird und eine Abhilfe geschaffen wird.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im Bauleitplanverfahren muss sichergestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers möglich ist. Im Rahmen der im Vorfeld durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde ermittelt, dass im Plangebiet sowohl versickerungsfähige Sande als auch undurchlässige bindige Formationen vorhanden sind. Eine Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung des Niederschlagswassers wird in dieser Konsequenz nicht für den gesamten Bereich des Plangebietes empfohlen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll daher in einen im Straßenraum angelegten Stauraumkanal eingeleitet werden, über den das Wasser gedrosselt an den bestehenden Kanal am Osterhornweg weitergegeben wird. Der Stauraumkanal ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes, welches der beauftragte Erschließungsplaner für das Plangebiet vorsieht.

Der nebenstehende Aspekt zur Durchführung von Geländearbeiten betrifft die Planumsetzung. In Rücksprache mit dem beauftragten Erschließungsplaner ist es nach derzeitigen Planungsstand vorgesehen, das bestehende Geländeniveau beizubehalten. Sollte sich im Zuge der weiteren Planung herausstellen, dass eine Bodenerhöhung doch erforderlich sein sollte, muss gem. § 26 NachbarG sichergestellt werden, dass *„eine Schädigung des Nachbargrundstücks durch Bodenbewegungen ausgeschlossen ist“*.

Anregungen und Hinweise

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 66/33 werden Pferde gehalten. Durch das geplante Baugebiet muss die Pferdehaltung im bisherigen Umfang weiterhin möglich sein.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Nördlich des Plangebietes wird eine private Pferdehaltung betrieben, die jedoch im Geruchsgutachten für die Berechnung der Geruchsimmisionswerte nicht als emissionsrelevante Quelle herangezogen wurde. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen als Weideplatz. Da die baulichen Anlagen der dazugehörigen Hofstelle weiter nördlich entlang der Straße Am Brink angeordnet sind, ist davon auszugehen, dass die Lagerung des Pferdemistes (als potenzielle Emissionsquelle) in diesen Bereichen erfolgt, sofern dieser nicht direkt abgefahren wird. Unzulässige Immissionen im Plangebiet sind durch die vorhandene Pferdehaltung somit nicht zu erwarten, was durch die Nichtberücksichtigung im Gutachten bestätigt wird.

Entscheidungsvorschlag zu 2

Die von der Öffentlichkeit vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Ausgearbeitet: Bremen, den 20.12.2016

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