

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: 21.07.2017)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- Forstamt Rotenburg
- Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste
- Stadtwerke Zeven
- Wasserwerke Zeven
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- EWE Netz GmbH
- Telefonica E-Plus
- Telefonica O2
- TenneT TSO GmbH
- Gasunie Deutschland
- Kreisbauernverband Zeven
- Gascade Gastransport GmbH
- NLWKN Stade
- Ericsson GmbH
- Bundesnetzagentur
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 31.05.2017)

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Es ist mir nicht möglich, die artenschutzrechtliche Einschätzung nachzuvollziehen, weil die 7 zu beseitigenden Einzelbäume im Umweltbericht Kap. 10.3.1.2 gar nicht nach Gehölzart und Alter bzw. Durchmesser in irgendeiner Art näher beschrieben werden. „Heimische Laubbäume“ ist nicht gerade sehr aussagekräftig. Auch der Eingriff ist unter diesen Umständen nicht vollständig beurteilbar (Ausgleichsverhältnis pro Einzelbaum).

Bei den Bäumen handelt es sich um kleinere Einzelbäume, die Bestandteil eines im Plangebiet vorhandenen Ziergartens sind und die für sich genommen keinen prägenden Charakter aufweisen. Sie sind im Umweltbericht thematisiert (Kap. 10.3.1.2) und wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit berücksichtigt. Es handelt sich um 3 Eichen und 4 Zitterpappeln mit einem Stammdurchmesser von etwa 20 cm. Der Umweltbericht wird redaktionell um diese Angaben ergänzt, der Anregung wird somit gefolgt.

Anregungen und Hinweise

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.

Zur Bilanzierung: Laut Liegenschaftsbuch besitzt die Teilfläche eine Größe von 15.702,66m² (nach digitaler Liegenschaftskarte 15.735m²), nicht von 16.250m² ! Die fehlerhaften Ausgangszahlen stammen offenbar aus einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Neubau der Biogasanlage. Da bislang die Kompensationsleistung ohne Probleme erbracht werden konnte, wurde das von hier noch nie genauer hinterfragt. Insofern reicht die Restfläche nach nicht einmal vollständig für die Kompensation der Bebauung auf Grünland aus. Ein Ersatz für Einzelbäume kann hier in keinem Fall geleistet werden, dieser sollte ohnehin funktionsgleich als Gehölzpflanzung erfolgen, daher schlage ich vor entsprechend mehr Heister/Hochstämme in Maßnahme Nr. 2 zu setzen. Das Gewässer, an dem die Pflanzung erfolgen soll, ist nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützt (s. Anlage), daher ist Pflanzgut aus anerkannten Herkünften von entscheidender Bedeutung, dies sollte noch festgesetzt werden (Nachweis durch Lieferschein). Feldahorn ist im Landkreis Rotenburg nicht heimisch! s. beigefügtes Merkblatt (kommt per Extra-Mail).

Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Keine Bedenken

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis betrifft den Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und liegt außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Da unter anderem der Bauverkehr über den Müller-Brauel-Weg abgewickelt werden soll, ist eine vorzeitige Umsetzung der westlichen Eingrünung nicht vorgesehen. Überdies ist ein gewisser Sichtschutz bereits durch die vorhandene, nach Westen verlaufende Strauch-Baum-Hecke sowie das allgemeine Höhenprofil gegeben, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis zur Flächengröße der externen Ausgleichsfläche Nr. 2 wird zur Kenntnis genommen. Um den externen Ausgleich vollständig abdecken zu können, wird die Anzahl der Baumpflanzungen bei der Maßnahme Nr. 2 entsprechend erhöht. Der Umweltbericht wird um entsprechende Aussagen redaktionell ergänzt, eine vollständige Kompensation ist gewährleistet. Im Umweltbericht ist bereits der Hinweis enthalten, dass standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Die Auflistung der Arten wird dabei um den Feldahorn gekürzt. Der Anregung wird somit gefolgt.

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

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

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung Bebauungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor.

Schmutzwasserentsorgung

Gegen den beabsichtigten Anschluss des Plangebiets an den Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Zeven bestehen keine Bedenken. Die Abwasserreinigungsanlage in Zeven hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gegen die beabsichtigte Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

1.2 Industrie- und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 17.05.2017)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. a. Planverfahren. Wir begrüßen die Berücksichtigung der nahegelegenen Biogasanlage durch das Geruchsgutachten und in den Planunterlagen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Daher haben wir keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und derzeit keine Hinweise auf Altlasten und Bodenveränderungen vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Anschluss an den Schmutzwasserkanal keine Bedenken bestehen und dass die ARA Zeven noch ausreichende Kapazitäten frei hat.

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

Entscheidungsvorschlag zu 1.1

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

Abstimmungsergebnis:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Berücksichtigung des Biogasanlagenbetriebes begrüßt wird und keine weiteren Anregungen vorzutragen sind.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

1.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 08.05.2017)

Nach Durchsicht der Planunterlagen und Besichtigung der Örtlichkeit nehmen wir zur o. g. Planung aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung.

Wir begrüßen grundsätzlich die von Ihnen angegebene Zielsetzung der prioritären Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Ortsteile. Jedoch gehen von der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, einerseits für die Gebäude und Wege und weiterhin für erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen aus.

Der Anregung wird gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.2

Die durch die Industrie- und Handelskammer Stade vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Diese möglichen Beeinträchtigungen könnten starke bis sehr starke betriebliche Betroffenheiten hervorrufen. Wir erachten es als nötig, die Betroffenheiten einzelner Betriebe explizit darzustellen, um Abwägungsmaterial zur Betrachtung etwaiger Existenzgefährdungen zu erhalten. Diese Daten liefern darüber hinaus den ersten Schritt für u. U. erforderliche Anpassungsmaßnahmen zur Abwendung einzelner Existenzgefährdungen.

Auch wenn aktuell keine Expansionspläne der wirtschaftenden Betriebe abgefragt wurden, sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dass sich diese aufgrund von Bewegungen auf dem Agrarmarkt sowie veränderten einzelbetrieblichen Rahmenbedingungen kurzfristig ergeben können.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Ein entsprechender Hinweis sollte schon im Erläuterungsbericht fixiert werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der relevanten landwirtschaftlichen Betriebe auf das Plangebiet wurden im Rahmen des Geruchsgutachtens bereits überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete im Plangebiet unterschritten werden und eine gegenseitige Beeinträchtigung somit nicht gegeben ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der dem Plangebiet am nächsten gelegene Betrieb gleichzeitig der Flächeneigentümer ist, weshalb glaubhaft davon auszugehen ist, dass mögliche Auswirkungen des Plangebietes auf die weitere betriebliche Entwicklung bewusst in Kauf genommen werden.

Eine darüber hinausgehende Betrachtung der einzelnen Betriebe wird daher als nicht erforderlich angesehen, der Anregung wird nicht gefolgt.

Gem. §§ 3 (1) & 3 (2) BauGB wurde die Öffentlichkeit an der Planung beteiligt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatten die Inhaber der landwirtschaftlichen Betriebe die Möglichkeit, sich wie alle anderen Bürgerinnen und Bürger zur Planung zu äußern. Eine zusätzliche Beteiligung einzelner Betriebe ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Äußerungen zu etwaigen Betriebserweiterungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Die Stadt geht somit davon aus, dass abwägungsrelevante Entwicklungsabsichten der Betriebe nicht bestehen.

Der Hinweis zu den landwirtschaftlichen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. In ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern ist ein Nebeneinander von Wohnen und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen typisch. Daher können ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm oder Staubimmissionen auf Siedlungsgebiete bzw. auf das Plangebiet einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen ausgehen, sind jedoch mit Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot auch in Wohngebieten zu tolerieren.

Anregungen und Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

Für den Änderungsbereich bitten wir um Aufnahme einer bindenden Vorgabe, dass die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1 a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

Wir geben den Hinweis, erforderliche Kompensationsmaßnahmen in möglichst weiter räumlicher Distanz anzusiedeln, um o.g. existenzgefährdenden kumulativen Betroffenheiten im Vorfeld zu begegnen.

Wir empfehlen nachfolgend geeignete Maßnahmen zu prüfen:

Entsiegelung von Wegen, die der Stadt/Gemeinde gehören; ökologischer Waldumbau; Anpflanzungen auf Stadt-/Gemeindeeigenen Flächen (Industriebrachen)

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Mit den Grundsätzen von § 1a BauGB und § 15 (3) BNatSchG wird sich in der Kap. 6 der Begründung und im Umweltbericht auseinandergesetzt.

Die nebenstehenden Maßnahmen wurden bei Wahl der externen Ausgleichsflächen im Vorfeld berücksichtigt. Sie befinden sich im Eigentum des Antragsstellers, eine Existenzgefährdung ist daher nicht zu erwarten.

Entscheidungsvorschlag zu 1.3

Die durch die Landwirtschaftskammer vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(Stellungnahme vom 25.04.2017)

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 19.04.2017 zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, das sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in der Lärmschutzzone des Standortübungsplatzes Seedorf befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von dem Übungsplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Ersatzansprüche durch Emissionen nicht anerkannt werden. Immissionskonflikte mit dem Übungsplatz werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht erwartet, zumal bereits in der Umgebung des Plangebietes Wohnbebauung vorhanden ist, mit der keine Konflikte bekannt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Entscheidungsvorschlag zu 1.4

Die durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 26.05.2017)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen

Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den vorhandenen Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Diese liegen am Osterhornweg im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

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

Anregungen und Hinweise

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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>

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

1.6 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds.

(Stellungnahme vom 24.04.2017)

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 gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

Der Anregung wird im Falle einer Planungsänderung gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.5

Die durch die Deutsche Telekom vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

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.

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 gern. § 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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt, eine Gefahrenforschung aber nicht empfohlen wird. Ein entsprechender Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergegeben.

Entscheidungsvorschlag zu 1.6

Die durch das LGLN vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER**2.1 Bürger 1**

(Stellungnahme vom 02.05.2017)

Zur Rechtswahrung gem. § 47 Verwaltungsgerichtsordnung gebe ich folgende Stellungnahme / Einwendung zur o.a. Bauleitplanung ab:

Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein gegenüber der Flächennutzungsplanung (Stand 06-2016) von 1,2 ha auf jetzt noch 0,63 ha verkleinerter Geltungsbereich zur städtebaulichen Entwicklung vernünftigerweise geboten sein soll.

Die Behauptung zur Planung - „bei einem vollständigen Verzicht auf die Planung werde der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen in Brauel nicht gefolgt; es würden vor allem junge Familien aus der Ortschaft abwandern,“ - lässt sich durch nichts belegen. Wenn es einen nennenswerten Bedarf an Bauland zur Eigenentwicklung Brauels von 10-12 Plätzen geben sollte (s. Flächennutzungsplanung) müsste dieser im Rathaus, also amtlich schon länger bekannt sein.

Es ist korrekt, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 90 nicht identisch mit dem Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist. In Kap. 4.1 der Begründung ist hierzu ausgeführt, dass dies unter Bezug auf eine „dosierte“ Eigenentwicklung der Ortschaft Brauel erfolgt und insofern der Umsetzung der Vorgaben durch die Raumordnung und Landesplanung dient. Inwiefern dies einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen stehen soll, kann nicht nachvollzogen werden.

Der nebenstehend zitierte Satz ist ein Auszug aus Kapitel 10.6 („Alternative Planungsmöglichkeiten“) des Umweltberichts, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Darin wird sich grob damit auseinandergesetzt, welche theoretischen Auswirkungen ein Verzicht auf die gesamte Planung (oder auch nur Teile) bzw. das Ausweichen auf einen alternativen Standort haben könnten.

Der für Brauel ermittelte Bedarf an zusätzlichen Wohnbauplätzen ergibt sich aus der raumordnerischen Vorgabe der Eigenentwicklung. Hintergrund hierzu ist, dass die vorrangige Siedlungsentwicklung aus Sicht der Raumordnung im Stadtgebiet Zevens stattfinden sollte und nicht in den peripheren Lagen. Um aber auch in dörflichen Lagen eine gewisse Entwicklung der Siedlungsstruktur (und damit auch den Erhalt der sozialen Infrastruktur) zu ermöglichen, wird hier eine Ausweisung von Siedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden. Wie viele Wohnbauplätze im Rahmen der Eigenentwicklung möglich wären wird dabei nicht über die momentan real belegte Nachfrage, sondern in Anlehnung an die Einwohnerzahl durch die Raumordnung festgelegt. Die Aussage, dass die Ausweisung von 12 Bauplätzen in Brauel verträglich sind, wurde durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) mitgeteilt.

Anregungen und Hinweise

Es wäre dann unverantwortlich, die Braueler Bauplatzbedarfsdeckung der Initiative eines örtlichen Landwirtes zu überlassen, dem es darauf ankommt nur 4 Baugrundstücke offenbar zu eigenen Zwecken mit einer Stichstraße zum Osterhornweg zu entwickeln. Durch dieses Konzept kommt es zu einem erheblichen Eingriff in die nachbarlichen und geschützten Eigentumsinteressen insbesondere der Grundstücke Osterhornweg 18 und 20.

Die bisherige Planaussage, es werde sichergestellt, dass die bauliche Umsetzung des „gesamten Wohngebietes“ gestaffelt erfolgt, wird jetzt über den Haufen geworfen. Weiterverfolgt wird nur die von mir beanstandete Gefälligkeitsplanung für 4 Bauplätze eines Privaten mit Stichstraße zum Osterhornweg.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Da die Stadt Zeven nicht die Möglichkeit hat, in Brauel kommunales Bauland auszuweisen, erfolgt die Entwicklung von Bauplätzen gemeinsam mit einem privaten Erschließungsträger. Die Ausweisung von Bauland mit Hilfe eines Dritten ist für Städte und Gemeinden durchaus gängige Praxis und wird über das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz aus dem Jahr 1993 geregelt. Ungeachtet der Eigentumsverhältnisse ist die Stadt Planungsherr des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Insbesondere in ländlichen Lagen ist die Stadt auf die Bereitsstellung privater Flächen angewiesen, um auch in den kleineren Ortschaften ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauplätzen anbieten zu können.

Ein „Eingriff in Eigentumsinteressen“ im Sinne einer entschädigungspflichtigen Nutzungsänderung im Sinne von § 42 BauGB wird nicht gesehen.

Wie nebenstehend angemerkt wird, ist eine gestaffelte Entwicklung des gesamten Geltungsbereiches der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. Dies bedingt sich unter anderem auch durch die aktuelle Immissionssituation, die kurzfristig eine weitere Siedlungsentwicklung über den in Rede stehenden Bebauungsplan hinaus momentan nicht möglich macht. Eine weitere städtebauliche Entwicklung soll erfolgen, sobald die immissionsschutzrechtliche Situation dies zulässt. Im Vorgriff darauf wurde entsprechend der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes so gefasst, dass die mittelfristigen Ziele zur städtebaulichen Weiterentwicklung in Brauel deutlich werden. Ein Widerspruch der Planaussagen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wird nicht gesehen. Der Unterstellung einer Gefälligkeitsplanung wird ausdrücklich widersprochen, da das übergeordnete Planungsziel der Stadt eine im Sinne der Eigenentwicklung vertretbare Siedlungsentwicklung ist.

Anregungen und Hinweise

Die ausgesprochen schwierige technische Umsetzung des Projektes im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, Stauraumkanal im engen 6 m-Straßenraum, problematisches Geländeniveau mit erforderlicher Bodenerhöhung hat keinen Eingang in die Planunterlagen gefunden. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist nicht korrekt erfolgt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Planumsetzung. Aussagen zum vorgesehenen Entwässerungskonzept sind dennoch bereits in den Planunterlagen enthalten (siehe Kap. 8.2 der Begründung). Mit der geplanten Einrichtung eines Stauraumkanals wird auf die nicht bzw. eingeschränkte Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse reagiert, so dass bereits auf Ebene der Bauleitplanung deutlich wird, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Die am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden haben zum vorgesehenen Entwässerungskonzept keine Bedenken geäußert. Konkrete (ausführungsreife) technische Konzepte zur Umsetzung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern sind auf Ebene der Genehmigungsplanung den betreffenden Fachbehörden vorzulegen.

Der beauftragte Erschließungsplaner hat darauf hingewiesen, dass das Geländeniveau nach aktuellem Planungsstand beibehalten werden soll. 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“.

Die Stadt kann daher nicht nachvollziehen, inwiefern die öffentlichen und privaten Belange nicht korrekt im Abwägungsprozess berücksichtigt sein sollen.

Anregungen und Hinweise

Deshalb wiederhole ich hiermit nun auch bei der Stadt meinen Antrag, die größere Planung mit einer nordwestlicher Anbindung an den Müller-Brauel-Weg vorzusehen und auf die Anbindung zum Osterhornweg zu verzichten, Anmerkung: Wenn eine Baustraße von Nordwesten vorgesehen wird, warum denn nicht auch die Erschließungsstraße im Endausbau.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im östlichen Teilbereich der Ortschaft Brauel sind seit den 1960er-Jahren stets in Anlehnung an den Bedarf kleinere Wohnsiedlungen beiderseits des Osterhornwegs ausgewiesen worden. Diese Entwicklung der Siedlungsstruktur wird durch die vorliegende Planung fortgeschrieben. Begünstigt wird dies insbesondere dadurch, dass das Flurstück, in dem das Plangebiet liegt, direkt an Osterhornweg grenzt und ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz über die dort vorhandenen Leitungen erfolgen soll. Eine alternative Erschließung ausschließlich über den Müller-Brauel-Weg wurde geprüft, stellt jedoch im Hinblick auf die genannten Gründe keine sinnvolle Alternative dar.

Entscheidungsvorschlag zu 2

Die vom Bürger vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ausgearbeitet: Bremen, den 21.07.2017

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