

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Rotenburg (Wümme)	09.11.2016		
2	Forstamt Rotenburg	10.11.2016		
3	LGLN, RD Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigung	17.10.2016		
4	E-Plus Mobilfunk GmbH	20.10.2016		
5	EVB Elbe-Weser GmbH	21.10.2016		
6	Stadtwerke Zeven GmbH	27.10.2016		
7	Wasserwerk Zeven	27.10.2016		
8	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Bremervörde	31.10.2016		
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	01.11.2016		
10	Industrie- und Handelskammer Stade	10.11.2016		
11	Öffentlichkeit Nr. 1	13.10.2016		
12	Öffentlichkeit Nr. 2	05.11.2016		
13	Öffentlichkeit Nr. 3	05.11.2016		
14			ExxonMobil Production Deutschland GmbH	28.09.2016
15			LGLN, RD Otterndorf, Katasteramt Bremervörde	28.09.2016
16			Telekom, Technische Planung und Rollout	29.09.2016
17			Gascade Gastransport GmbH	04.10.2016
18			TenneT TSO GmbH	04.10.2016
19			NLWKN, Betriebsstelle Stade	06.10.2016
20			Polizeikommissariat Zeven	06.10.2016
21			Gemeinde Bülstedt	07.10.2016
22			Ericsson Services GmbH	07.10.2016
23			Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	11.10.2016
24			Kreisbauernverband Zeven e.V.	11.10.2016
25			Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	13.10.2016
26			Vodafone Kabel Deutschland GmbH	26.10.2016
27			EWE Netz GmbH	28.10.2016
28			Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg	31.10.2016
29			Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	01.11.2016
30			Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	02.11.2016

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Dementsprechend ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen und der Baumbestand auf möglichen Besatz zu kontrollieren. Mit dieser Vorgehensweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Derzeit können noch keine Aussagen zur Fällung der Bäume getroffen werden, da ein Baukonzept nicht vorliegt. Trotz der Nachverdichtung werden im Plangebiet auch zukünftig Hausgärten mit Baumbestand bestehen bleiben. Die Stadt Zeven räumt der Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Vorrang ein und orientiert sich mit der Baugrenze an umliegende Bebauungspläne. Die Eigentümer sollen bei der Nachverdichtung im Hinblick auf den Gehölzbestand nicht zu sehr eingeschränkt werden. Des Weiteren sind erhaltenswerte Laubbaumbestände über die Baumschutzsatzung geschützt. Dementsprechend wird von einer Festsetzung des Bestandes abgesehen.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Oberflächenentwässerung:

Gemäß Ziffer 4 der Begründung zum B-Plan soll die Oberflächenentwässerung in dem B-Plangebiet durch Versickerung oder Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Es wird nicht ausgesagt wohin die Einleitung des Oberflächenwassers nach Rückhaltung erfolgen soll.

Zu Wasserwirtschaft:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass ein gedrosselter Anschluss an den Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße der Samtgemeinde Zeven zu erfolgen hat, sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die vorgelegte Baugrunduntersuchung, aufgestellt von der CONTRAST GmbH am 19.07.2016, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass der Boden nicht in allen Bereichen des B-Plangebietes versickerungsfähig ist. Es ist daher der Anschluss an den Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven in diesen Bereichen vorzusehen. Ob dieser Anschluss mit einer vorherigen Rückhaltung des Regenwassers erfolgen muss, ist seitens der Samtgemeinde Zeven im jeweiligen Entwässerungsantrag festzulegen. Sofern die Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken erfolgt, ist für dieses Becken dann eine Baugenehmigung bzw. eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 WHG erforderlich. Ich bitte die Begründung dementsprechend zu ändern.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Wasserschutzgebiet:

Das B-Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des „Wassergewinnungsgebiets Wasserwerk“.

Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 sind bestimmte Maßnahmen verboten oder beschränkt zulässig. Die beschränkt zulässigen Maßnahmen benötigen eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde.

Gemäß Ziffer 28 sind Erdaufschlüsse, z.B. Bohrungen für Brunnen, Erdwärmesonden beschränkt zulässig.

Gemäß Ziffer 32 sind Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden beschränkt zulässig.

Daraus folgt, dass Erdwärmesysteme nur bedingt zulässig sind und eine Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde benötigen. Es ist möglich, dass in diesem Gebiet Erdwärmesonden nur erlaubnisfähig sind, wenn diese nur mit nicht wassergefährdendem Wärmeträgermedium betrieben werden.

Ich bitte diese Aussagen als Hinweis in den B-Plan mit aufzunehmen, da durch die heutige Gesetzgebung zum Einsatz von regenerativen Energien bei Neubaumaßnahmen Erdwärmesysteme immer mehr zum Einsatz kommen.

Die Wasserschutzgebietszone III ist bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Planzeichnung und Begründung werden zur Verdeutlichung um die nebenstehenden Hinweise entsprechend redaktionell ergänzt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

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.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2016, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1, ausgehend vom Verkehrslärm deutlich überschritten werden. Tagsüber um max. 14 dB(A) und nachts um max. 17 dB(A).

Es können laut Gutachten allenfalls passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, die dafür sorgen sollen, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu schaffen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu Bodenschutz- und Abfallrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Die Aussagen des Schallgutachtens sind in den Bebauungsplan eingeflossen und Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend aufgenommen worden. Die Stellungnahme ist berücksichtigt und wird zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Bauaufsichtliche Stellungnahme

Der Bebauungsplan regelt nicht die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke. Je nach dem, wie die Erschließung tatsächlich verwirklicht werden soll, sind bodenrechtliche Spannungen zu erwarten. Gerade die Erschließung durch sogenannte „Pfeifenstiele“ ist geeignet, diese bodenrechtliche Spannungen noch zu verstärken. Aus diesem Grunde wird diese Erschließungsform in der Rechtsprechung häufiger als städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung eingestuft. Auch überlange Grundstückszufahrten führen immer häufiger zu diesen speziellen bodenrechtlichen Spannungen. Ich empfehle dringend, die Abwägungsvorschläge zu überdenken und ggf. noch diesbezüglich zu ergänzen. Ein Verzicht auf diese Konfliktlösung bringt erhebliche Probleme bei der späteren Umsetzung der Planung mit sich.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu bauaufsichtlicher Stellungnahme:

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, womit den Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird, ihre rückwärtigen Grundstücke zu bebauen. Die im Vorhinein durchgeführte Anliegerversammlung hat gezeigt, dass nicht alle Eigentümer die Absicht haben, dies kurzfristig umzusetzen. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt, gibt der Bebauungsplan nicht vor. Die bauordnungsrechtlichen Maßstäbe sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes weiterhin zur gemeinschaftlichen Rücksichtnahme zu beachten. Um eine größtmögliche Handlungsfreiheit zu gewährleisten, ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke privatrechtlich zu sichern. Bodenrechtliche Spannungen werden daher seitens der Stadt nicht befürchtet, da eine Entwicklung nur mit Zustimmung bzw. dem Verkauf der jetzigen Eigentümer möglich ist. Somit ist es den Eigentümern überlassen, ob diese zukünftig eine Bebauung mit entsprechender Zufahrt (eigenes Grundstück oder privates Fahr- und Leitungsrecht) wünschen. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer nicht umsetzbar, von den Eigentümern nicht gewollt und stellt wirtschaftlich keine Alternative dar. Die Stadt folgt damit dem Ziel der Innentwicklung und schafft mit dem Bebauungsplan den Reiz, innerstädtische Bereiche nachzuverdichten.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Aufgrund der Hinterbebauung und der fehlenden Erschließungsstraße sind erhebliche Nachbarbeeinträchtigungen durch Zu- und Abgangsverkehr von Mehrfamilienhäusern (Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt) zu erwarten. Die Anträge könnten/müssten aus diesem Grunde ggf. abgelehnt werden.

Ich verweise auf folgende Gerichtsentscheidung:

„In seiner Entscheidung vom 18. August 2016 (Az. d. Gerichts: 4 BN 24.16) hat sich das Bundesverwaltungsgericht mit den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplanes befasst. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung die Zulassung der Revision gegen das vorangegangene Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster (Az. d. Gerichts: 10 D 69/14.NE) abgelehnt und dieses Urteil im Ergebnis bestätigt. Die Antragsgegnerin – eine Gemeinde – habe den rechtsstaatlichen Anforderungen an eine Verkündung eines Bebauungsplanes nicht genügt. Bei der Festsetzung eines Industriegebietes hatte die Antragsgegnerin hinsichtlich der in den Teilgebieten zulässigen Emissionskontingente in der Planurkunde bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf die „DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin GmbH“ verwiesen. Hierbei handelt es sich um eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass im westlichen Bereich des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Erhebliche Nachbarbeeinträchtigungen durch Zu- und Abgangsverkehr durch die Anbindung an die Bahnhofstraße sind dahingehend nicht zu erwarten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen nehmen lediglich Bezug auf die DIN-Vorschrift 4109 (Schallschutz im Hochbau). Diese ist in Niedersachsen durch das Sozialministerium so publiziert worden, dass jeder Planunterwerfene eine zumutbare Möglichkeit hat, sie vollständig zur Kenntnis zu nehmen. Die Ur-Fassung der DIN 4109 wurde einschließlich aller Beilagen im vollen Wortlaut im NdsMinBl 1991, S. 259 ff. als Technische Bauvorschrift auf der Grundlage von § 96 NBauO a. F. (entspricht § 83 NBauO 2012) veröffentlicht. Mit dieser Publikation steht jedermann die zumutbare Möglichkeit offen, sich von ihrem Inhalt vollständige Kenntnis zu verschaffen. Dasselbe gilt für die einzige seither, und zwar im Januar 2001 bewirkte Änderung der DIN 4109 (Änderungsnorm DIN 4109/A1:2001-01). Deren voller Wortlaut wurde im Nds. Ministerialblatt 2005, Seiten 940 ff. abgedruckt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Eine solche Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschriften in den textlichen Festsetzungen sei mit dem Anforderungen des Rechtsstaatsprinzips an die Verkündung von Normen jedoch nur vereinbar, wenn der Plangeber sicherstellt, dass die Planbetroffenen sich auch von dem Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Dieser Anforderung genüge die Gemeinde jedenfalls, wenn sie

1. die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und
2. hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist.

Dieser Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme fehle in der Planurkunde der Antragsgegnerin. Ohne diesen Hinweis sei es aber den Planbetroffenen – unabhängig von der Frage, ob tatsächlich die Möglichkeit der Einsichtnahme gegeben wird – eine Kenntniserlangung von der DIN-Vorschrift in zumutbarer Weise nicht möglich. Der Planbetroffene müsse ohne entsprechenden Hinweis davon ausgehen, dass er sich nur unter Begleichung erheblicher Kosten für den Erwerb der DIN-Vorschrift Kenntnis von dem Inhalt des Bebauungsplanes verschaffen kann. Es könne nicht darauf verwiesen werden, dass bei Einsicht in den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf Geratewohl nach dem Vorliegen einzelner bestimmter technischer Regelwerke zu Fragen und Einsicht herein zu verlangen sei.“

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

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

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen 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.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu bauaufsichtlichen Hinweisen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2 Forstamt Rotenburg

(10.11.2016)

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen folgende Bedenken:

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein etwa 4000 m² großes Waldstück, welches in der Planbearbeitung nicht erwähnt und auch nicht nach Waldrecht „abgearbeitet“ wurde.

Zu der Waldfläche zählt nicht nur der Teil des Waldes, der direkt im Plangebiet liegt, sondern auch der westlich davon liegende Waldbereich. Wald wird in solchen Fällen unabhängig von Eigentumsgrenzen betrachtet.

Es ist lediglich auf die Baumschutzsatzung verwiesen worden, die im Falle von Wald natürlich nicht greift.

Durch meine bisherigen Stellungnahmen ist der Stadt Zeven bekannt, dass der Wald gemäß NWaldLG einem besonderen Schutz unterliegt. Er darf nur unter besonderen Umständen umgewandelt werden und das auch nur, wenn für diesen Waldverlust ein Ausgleich geschaffen wird. Bekannt ist auch, dass der Abstand zum Wald besonderen Anforderungen unterliegt.

Aus forstlicher Sicht handelt es sich bei dem Wald nicht um einen sehr erhaltenswerten Bestand, da die Fläche u. a. von Wohngebäuden umgeben und auch eine Bewirtschaftung äußerst problematisch ist. Eine Waldumwandlung wäre aus diesem Grunde auch im allgemeinen Interesse.

Stellungnahme zu Nr. 2

Bei dem angesprochenen Gehölzbestand handelt es sich um keinen Wald gemäß NWaldLG. Bei einer Begutachtung des Bestandes im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde der Bestand als Gehölz des Siedlungsbereiches zugeordnet. Der Gehölzbestand wird teilweise gärtnerisch genutzt und der Unterbewuchs besteht aus einem Scher- und Trittrasen. Aufgrund der Ausprägung, Lage und Nutzung kann bei diesem Gehölzbestand nicht die Rede von Wald sein. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 NWaldLG sind innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gehörende Parkanlagen vom Waldbegriff ausgeschlossen. Des Weiteren sind die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen für dieses mit Gehölzen bestandene Areal nicht gegeben, sodass die Fläche nicht die typischen Waldfunktionen erfüllen kann. Wälder sind nach dem Waldgesetz für jedermann zugänglich und dürfen nicht abgezaunt sein. Dieser Gehölzbestand ist beispielweise der Öffentlichkeit nicht zugänglich und unterliegt einer privaten Nutzung. Dementsprechend werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan stellt zudem bereits eine Wohnbaufläche dar. Der im Jahre 2002 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 70 Bickbeen wurde ebenfalls direkt angrenzend aufgestellt. Hinweise auf ein anliegendes Waldvorkommen bestanden auch damals nicht.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Hinsichtlich der sonstigen Wohlfahrtswirkungen des Waldes (z. B. Luftaustausch) bedarf es natürlich einer weiteren Beachtung im Rahmen der „Abarbeitung“ der Waldbelange.

Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt Nordheide/Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

3 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigung (17.10.2016)

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.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 2

Die Anregungen des Forstamtes Rotenburg sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Stellungnahme zu Nr. 3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das LGLN Hannover hat keine Gefahrenerforschung empfohlen. Daher verzichtet die Stadt Zeven auf eine kostenpflichtige Luftbildauswertung. In den Bebauungsplan und in die Begründung wird redaktionell ein Hinweis aufgenommen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 3

Die Anregungen des LGLN, RD Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigung werden, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan und die Begründung ist ein Hinweis aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Netzausbauinitiative der E-Plus Gruppe zielt auch auf die Zukunftsfähigkeit des Datennetzes, wobei die LTE-Planung der E-Plus Gruppe konsequent auf die Bedürfnisse der Mehrheit der Mobilfunkkunden ausgerichtet ist. Gemäß der eigenen Zielsetzung hat E-Plus bereits in 2013 seinen bedarfsorientierten LTE-Ausbau gestartet und bis heute deutlich erweitert. Dabei verfügt E-Plus über ein ausreichend passendes Frequenzspektrum. Zusätzlich profitiert E-Plus von einer optimalen Vorbereitung im Zuge der aktuell laufenden Ausbauinitiativen, wodurch die Mehrzahl der Funkanlagen bereits LTE-tauglich vorbereitet ist.

Zwischenzeitlich haben wir Kontakt mit unserer regionalen Planungsabteilung aufgenommen, um den Status der Netzausbausituation für Sie zu prüfen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die E-Plus Mobilfunk GmbH im Hinblick auf Breitbandversorgung und Mitnutzung von Vorleistungsprodukten nicht an Ausschreibeverfahren teilnimmt, sondern die Bedarfssituation im Rahmen des standardmäßigen Netzausbaus beantwortet.

Die Versorgung der Stadt wird derzeit teilweise von einer Station mit HSPA+ Technologie übernommen (Tannenkamp in 27404 Zeven). Damit werden anteilig mittlere Bandbreiten >1Mbit/s für den drahtlosen Kundenzugang im Einzugsbereich der Station nutzbar. Hiervon profitiert die angefragte Region im Gebiet der Stadt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die E-Plus Gruppe beabsichtigt aktuell jedoch keine konkreten Ausbauaktivitäten von Breitbandinfrastruktur in der von Ihnen angefragten Ortslage. Sehr wohl erfolgt jedoch im Rahmen der langfristigen Strategie zur Mobilfunkversorgung eine kontinuierliche Validierung der Netzinfrastruktur.

Die angeführten Informationen sind ausschließlich für nicht-öffentliche Zwecke, wie z.B. Verwaltungssitzungen vorgesehen. Bei Bedarf von Nutzung in öffentlichen Veranstaltungen bitten wir Sie um entsprechende Abstimmung mit dem Unterzeichner dieses Schreibens.

Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung der E-Plus Mobilfunk GmbH.

Wir bedauern, dass wir Ihnen somit an dieser Stelle in der Sache keine positivere Antwort übermitteln können und verbleiben mit freundlichem Gruß.

5 EVB Elbe-Weser GmbH (21.10.2016)

Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden. Eine Haftung hierfür wird von der EVB Elbe-Weser GmbH nicht übernommen.

Stellungnahme zu Nr. 5

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Sollten bei einer stärkeren Nutzung der Eisenbahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH.

Wir halten es für erforderlich, auf mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb nicht nur hinzuweisen, sondern im Bebauungsplan aktiven oder passiven Immissionsschutz vorzusehen.

Hinweis:

Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Zeven - Tostedt und Bremervörde - Rotenburg (Wümme). Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung ist berücksichtigt. Bezüglich der zu erwartenden Schallbelastungen aus dem Verkehr der Bahnstrecke und der Straßen wurde ein Schallgutachten aufgestellt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschlussempfehlung zu Nr. 5

Die Anregungen der EVB Elbe-Weser GmbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, bereits berücksichtigt bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 Stadtwerke Zeven GmbH (27.10.2016)

Den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes haben wir digital erhalten und zur Kenntnis genommen.

Wir weisen darauf hin, dass bei Erschließungsmaßnahmen der Hinterliegergrundstücke - wenn keine Privatstraße im gemeinsamen Eigentum aller Anlieger, oder ein eigener Zufahrtsweg vorhanden ist - die Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch des Vorderliegergrundstücks zu Gunsten des hinteren Grundstücks erfolgen muss.

Aus Sicht der Stadtwerke Zeven GmbH, unter Berücksichtigung des vorstehenden Hinweises, bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße" in Zeven.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 6

Die Stellungnahme der Stadtwerke Zeven wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

7 Wasserwerk Zeven (27.10.2016)

Den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes haben wir digital erhalten und zur Kenntnis genommen.

Wir weisen darauf hin, dass bei Erschließungsmaßnahmen der Hinterliegergrundstücke - wenn keine Privatstraße im gemeinsamen Eigentum aller Anlieger, oder ein eigener Zufahrtsweg vorhanden ist - die Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch des Vorderliegergrundstücks zu Gunsten des hinteren Grundstücks erfolgen muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserwerk“ -Schutzzone III ohne Unterteilung in Zone III A und III B - der Samtgemeinde Zeven (Wasserwerk Zeven). Wir weisen darauf hin, dass in Wasserschutzgebieten ohne Unterteilung, die Zulassungsbestimmungen zur Verwendung von Baumaterialien der Zone III A gleichzusetzen sind mit der gesamten Zone III.

Aus Sicht der Samtgemeinde Zeven — Wasserwerk Zeven —, unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise, bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ in Zeven.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 7

Die Stellungnahme des Wasserwerks Zeven wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremer- vörde (31.10.2016)

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

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung in einem ca. 2,6 ha großen Geltungsbereich westlich der Bahnhofstraße in Zeven vorgesehen. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich.

Wir begrüßen, dass mit der vorliegenden Planung der Innenverdichtung das bundesgesetzgeberische Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB verfolgt wird. Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund der Einordnung des Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß den vorliegenden Angaben nicht erforderlich.

Wir gehen auf Basis der vorgelegten Unterlagen davon aus, dass im Umfeld des Plangebiets gelegene landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Betriebsstandorte in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Planung erfolgt nicht. Dementsprechend bestehen aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 8

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

9 Deutsche Telekom Technik GmbH (01.11.2016)

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 9

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

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nordtelekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

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.

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

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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 beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Bremen / Niedersachsen, 28207 Bremen, Stresemannstr. 4-10, Tel. 0800 330 27 22 , so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

10 Industrie- und Handelskammer Stade (10.11.2016)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. a. Planverfahren. Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 soll entlang der Bahnhofstraße ein Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Aussage der Begründung (S. 7) befindet sich eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet, die allerdings in einem WA zulässig ist. Das vorhandene Gewerbe muss auch in einem WA im Bestand gesichert sein sowie einen angemessenen Erweiterungsspielraum zur Verfügung haben. Der Betrieb darf durch das WA nicht eingeschränkt werden, um weiterhin wirtschaftlich arbeiten zu können. Dabei sollten ebenso etwaige Lärmimmissionen in die Betrachtung einbezogen werden. Ist einer der oben genannten Punkte mit der Planung als WA nicht kompatibel, sollte stattdessen ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Grundsätzlich kann ein MI an dieser Stelle sinnvoll sein, wenn in Zukunft hier auch eine gewerbliche Nutzung möglich sein soll, da eine Ansiedlung in einem WA für Unternehmen in der Regel wenig attraktiv ist. Sollte ein MI nicht in Betracht gezogen werden, regen wir aufgrund der vorliegenden Situation an, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO zuzulassen.

Stellungnahme zu Nr. 10

Die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle eines allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Zielsetzung der Stadt Zeven nicht zielführend. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet setzt sich fast ausschließlich aus Wohnnutzungen zusammen. Weiterhin ist das Plangebiet durchgehend von Wohnnutzungen umgeben. Dahingehend gibt es zur geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine sinnvolle Alternative.

Die vorhandene Speisewirtschaft genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz und ist zudem auch zukünftig innerhalb eines Wohngebietes zulässig. Aufgrund der Zielsetzung der Stadt Zeven, die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern, ist die Festsetzung eines Mischgebietes oder eine gewerbliche Ansiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Betriebe nicht zielführend.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

In weniger als 100 m Entfernung befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen sowie ein festgesetztes Gewerbegebiet (GE). Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann aufgrund von Immissionen grundsätzlich konfliktrichtig sein. Daher regen wir an, im Rahmen der Begründung die Situation zu betrachten. Nachträgliche Einschränkungen der umliegenden Betriebe und des Gewerbegebietes dürfen durch die vorliegende Planung nicht entstehen.

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.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Südring“ ist bereits ein Lärmschutzwall festgesetzt, um die Flächen nördlich des Gewerbegebietes vor Lärmimmissionen zu schützen. Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße weitere Wohnnutzungen auf die die Betriebe im Gewerbegebiet bereits Rücksicht nehmen müssen. Einschränkungen des Gewerbegebietes aufgrund der Planung sind daher nicht zu erwarten. Die Begründung wird zur Verdeutlichung entsprechend redaktionell ergänzt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 10

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Stade sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

11 Öffentlichkeit Nr. 1

(13.10.2016)

Ein Mitglied im Rat der Stadt, führt aus, dass die ehemaligen Beschlüsse des Rates der Stadt Zeven hier keine Beachtung finden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans 70 „Bickbeen“ wurde ausdrücklich von einer Nachverdichtung der Grundstücke an der Bahnhofstraße verzichtet, da diese auch von den Eigentümern nicht gewünscht war.

Durch die neue Ausweisung wird die Wohnqualität der Grundstückseigentümer am Ibisweg erheblich beeinträchtigt.

Stellungnahme zu Nr. 11

Seit der BauGB-Novelle von 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, um die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren, hat sich die Zielsetzung der Stadt Zeven geändert. Des Weiteren ist die Prüfung und Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes weiteres Ziel der Stadt Zeven.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die Stadt Zeven schafft durch den Bebauungsplan Nr. 91 lediglich das Baurecht dafür, bauliche Anlagen in den hinter liegenden Bereichen zu errichten. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt gibt der Bebauungsplan nicht vor.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass im westlichen Bereich des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden, um die vorhandene aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im Ibisweg fortzusetzen. Eine Minderung der Wohnqualität erfolgt aus Sicht der Stadt Zeven nicht. Die Baugrenze im Plangebiet ist mit einem Abstand von 7 Metern zur westlichen Plangebietsgrenze großzügiger als der gesetzliche Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Zusammen mit dem festgesetzten Abstand von 5 Metern des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 70 „Bickbeen“ beträgt die Breite der nicht überbaubaren Fläche und somit der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden beider Bebauungspläne mindestens 12 Meter. Ob bis zur Baugrenze zukünftig gebaut wird, hängt vom jeweiligen Bauvorhaben ab. Die Grundstücke liegen östlich des Ibisweges, sodass die Terrassen und Freiflächen vorwiegend zur Sonnenseite nach Westen ausgerichtet werden. Bezüglich der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen entlang der Plangebietsgrenze können Abstimmungen zwischen den Eigentümern zum gemeinschaftlichen Miteinander getroffen werden.

Beschlussempfehlung zu Nr. 11

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 1 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

12 Öffentlichkeit Nr. 2

(05.11.2016)

Ach, die „armen“ Bewohner in Zeven, die an der Bundesstraße 71 (lesen Sie hier bitte Bahnhofstraße) wohnen, die haben so zu leiden unter den Verkehrslärm usw.. Das habe ich viele Male in die Zeve-ner Zeitung lesen können und noch viel öfter von den Politikern gehört.

In diesem Sinne hatten die B71 Anwohner große Hoffnungen als im September 2009 die Einweihung der Westumgebung, Bremer Straße bis zum Kreisverkehr an der B71, vollzogen wurde. Aber damit gelang es (durch Beschilderungsprobleme), nicht den Durchgangs(schwerlast)verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten.

Ich habe verstanden, dass die Pläne für den Nord-West-Ring aus 2003 zur Anbindung der Westumgebung zwischen Brauel und Zeven erst wieder 2014 weiterbearbeitet wurden und gehe somit davon aus, dass eine Realisierung diese Pläne noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden.

Stellungnahme zu Nr. 12

Die Anregungen bezüglich der Westumgebung und der Küstenautobahn betreffen nicht den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen.

Der Schutz von Bäumen wird in Zeven durch die Baumschutzsatzung geregelt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich und in Hinblick auf die Zielsetzung der Stadt Zeven einer Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche nicht zielführend. Die Stadt Zeven schafft durch den Bebauungsplan Nr. 91 lediglich das Baurecht dafür, bauliche Anlagen in den hinter liegenden Bereichen zu errichten. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt gibt der Bebauungsplan nicht vor.

Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Da ich auch davon ausgehe, dass mit dem Bau der Küstenautobahn das Verkehrsaufkommen noch weiter zunehmen wird, da die B71 dann als Querverbindung zwischen die A1 und der A20 genutzt werden könnte, gehe ich davon aus, dass die „armen“ Bewohner der Bahnhofstraße in diesem Sinne noch „ärmer“ werden.

Ich nehme an, dass man in der Politik gerne von diesem Prinzip ausgeht, dass die eine Hand weiß, was die andere Hand macht und darum schreibe ich diesen Brief.

Wenn man dann schon nicht die Möglichkeiten hat, die Ohren dieser Bewohner zu entlasten, möchte ich Sie wenigstens bitten, die Augen (auch ein Teil des Wohlfindens) nicht noch extra zu belasten, denn ich nehme an, dass zur Realisierung des Bebauungsplans 91 „Westliche Bahnhofstraße“ die schönen Bäume auf den zu bebauenden Grundstücke (teilweise) geopfert werden müssen.

In diesem Sinne habe ich Ihnen dieses Schreiben (rein menschlich) zukommen lassen.

Hinter einem Schreibtisch oder in einer Sitzung ist es manchmal sehr einfach, eine scheinbar geeignete (theoretische) Lösung zu finden. Da es jedoch auch eine praktische Seite gibt, möchte ich Sie, bevor Ihre Instanz eine Entscheidung trifft, recht herzlich einladen in der Bahnhofstraße (...), diesen Sachverhalt persönlich in Augenschein zu nehmen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 12

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 2 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

13 Öffentlichkeit Nr. 3

(05.11.2016)

Stellungnahme zu Nr. 13

Wir, die Anwohner des Ibisweges legen hiermit gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 91 „Westliche Bahnhofstraße“ **Einspruch** ein.

Begründung:

Lt. Begründung zum B-Plan 91 sollen auf angedachter Fläche zweigeschossige Mehrfamilienhäuser erstellt werden dürfen. Hierdurch wird die Wohnqualität der Grundstückseigentümer erheblich beeinträchtigt. Bei Kauf der Grundstücke informierte die Zevener Volksbank darüber, dass im jetzigen Plangebiet „Westliche Bahnhofstraße“ keine Bebauung stattfinden wird. Diese Tatsache war auch der Anlass dafür, dass die Außengrundstücke im Ibisweg 6,00 EUR pro qm teurer waren als die Grundstücke im Kern des Baugebietes. Im Baugebiet Ibisweg sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

Seit der BauGB-Novelle von 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, um die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren, hat sich die Zielsetzung der Stadt Zeven geändert. Des Weiteren ist die Prüfung und Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes weiteres Ziel der Stadt Zeven.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die Stadt Zeven schafft durch den Bebauungsplan Nr. 91 lediglich das Baurecht dafür, bauliche Anlagen in den hinter liegenden Bereichen zu errichten. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt gibt der Bebauungsplan nicht vor.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Lt. Aussage von Herrn Christian Reuther (Zevener Zeitung vom 02.11.2016) sollte man die bisherigen Anwohner in die Planung mit einbeziehen. Dies ist bisher seitens der Ibisweg-Anwohner nicht geschehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass im westlichen Bereich des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden, um die vorhandene aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im Ibisweg fortzusetzen. Eine Minderung der Wohnqualität erfolgt aus Sicht der Stadt Zeven nicht. Die Baugrenze im Plangebiet ist mit einem Abstand von 7 Metern zur westlichen Plangebietsgrenze großzügiger als der gesetzliche Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Zusammen mit dem festgesetzten Abstand von 5 Metern des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 70 „Bickbeen“ beträgt die Breite der nicht überbaubaren Fläche und somit der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden beider Bebauungspläne 12 Meter. Die Grundstücke liegen östlich des Ibisweges, sodass die Terrassen und Freiflächen vorwiegend zur Sonnenseite nach Westen ausgerichtet werden. Bezüglich der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen entlang der Plangebietsgrenze können Abstimmungen zwischen den Eigentümern zum gemeinschaftlichen Miteinander getroffen werden.

Gemäß § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit zu beteiligen und ihr Gelegenheit zur Äußerung zur Planung zu geben. Dies ist mit der Auslegung der Planunterlagen sinngemäß erfolgt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplanes Nr. 91 "Westlich Bahnhofstraße" der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

Bekannt ist, dass die Tannen im geplanten Gebiet lt. Satzung durchaus abgeholzt werden dürfen. Dringend anzumerken sei hier allerdings, dass in diesem Tannengebiet immer wieder Eichhörnchen bzw. Eichhörnchenpaare ihren Unterschlupf finden und diesen damit ihr Lebensraum entrissen würde, was nicht im Sinne des Naturschutzes sein dürfte.

14 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

-

30

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Eichhörnchen besiedeln vorwiegend Wälder, Gehölze und Grünanlagen, zu denen gehören auch die vorhandenen Hausgärten. Zukünftig verbleiben im Plangebiet zu den Bebauungsmöglichkeiten ausreichend Freiflächen (Gärten), die auch zukünftig von Eichhörnchen und anderen Tierarten besiedelt werden können. Zwar wird mit der Bebauung der Lebensraum in gewissermaßen gemindert, aber in Richtung der Aue-Mehde-Niederung sind zahlreiche Auweichlebensräume vorhanden. Demnach wird der Bestand an Eichhörnchen mit dem Vorhaben nicht gemindert. Mit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung im Rahmen der Baugenehmigung kann auch ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgeschlossen werden.

Beschlussempfehlung zu Nr. 13

Die Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 3 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschlussempfehlung zu Nr. 14 bis Nr. 30

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig