

Übersicht der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

Stand: 03.06.2019

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)	27.05.2019		
2	Samtgemeinde Zeven Fachbereich 3	23.04.2019		
3	EWE NETZ GmbH	25.04.2019		
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	06.05.2019		
5	Stadtwerke Zeven	09.05.2019		
6	Wasserwerk Zeven	09.05.2019		
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.05.2019		
8	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden	16.05.2019		
9	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	20.05.2019		
10	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	21.05.2019		
11	Industrie- und Handelskammer Stade	22.05.2019		
12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	24.05.2019		
13	Öffentlichkeit	26.05.2019		
14			NLWKN	17.04.2019
15			TenneT TSO GmbH	17.04.2019
16			Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	18.04.2019
17			Deutsche Telekom Technik GmbH - Technische Planung und Rollout	23.04.2019
18			Wasserverband Bremervörde	23.04.2019
19			GASCADE Gastransport GmbH	29.04.2019
20			Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.04.2019
21			Ericsson Services GmbH	09.05.2019
22			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	15.05.2019
23			Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	20.05.2019
24			Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg	21.05.2019

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes begegnet, erheblichen rechtlichen Bedenken, da sie der bauplanungsrechtlich zu fordernden geordneten städtebaulichen Entwicklung von Elsdorf nicht entspricht.

In diesem Zusammenhang verweise ich zunächst auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden Bauleitpläne nur dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das Prinzip der Erforderlichkeit enthält eine Schranke der gemeindlichen Bauleitplanung.

Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 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.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes und nicht um eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Da der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Die städtebauliche Zielsetzung und Erforderlichkeit wurde in der Begründung erläutert. Dahingehend werden die Hinweise auf § 1 Abs. 3 BauGB zur Kenntnis genommen. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Elsdorf auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, neben der Entwicklung zahlreicher Arbeitsstätten der vergangenen Jahre nun auch arbeitsplatznahe Wohnungen bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Ziel der Entwicklung von Wohnstätten nachgekommen. Ziel ist es, nicht ausschließlich das Planrecht für Einfamilienhausgebiete zu errichten, sondern der großen Nachfrage nach kleineren Wohnungen nachzukommen. Die Gemeinde Elsdorf ist sich ihrer Verantwortung zur städtebaulichen Entwicklung bewusst und praktiziert dies seit Jahren über die Änderung von Flächennutzungsplänen und der Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit dieser Planung kann auch dem Grundsatz eines sparsameren Umgangs des Schutzgutes Boden entsprochen werden. Durch den Autobahnanschluss zur A 1 hat sich der Standort Elsdorf verändert und somit besteht seitens der Gemeinde ein hoher Planungsbedarf. Die Nähe zu den Gewerbebetrieben sowie die Abrundung der bestehenden Wohnnutzung bieten sich somit für die Planung an.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt ferner voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen, wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen. Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt (OVG LG, Urt. v. 6. 12. 1989 – 6 K 16, 21/89 – ; OVG LG, Urt. v. 9. 7. 1990 – 6 C 19/88 –).

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die städtebauliche Relevanz für die Entwicklung Elsdorfs ist in der Begründung sowie bereits weiter oben dargelegt. Um die Entwicklung des Plangebietes zu sichern wurde die Realisierung des dringend benötigten Wohnraums von der Gemeinde ausgeschlossen und auf dieser Grundlage Investoren gefunden. Die Entwicklung geschieht dahingehend gemäß der Zielsetzung der Gemeinde im Sinne der städtebaulichen Erforderlichkeit der Schaffung von Wohnraum. Eine umfangreiche Alternativenprüfung wurde durchgeführt. Festzustellen ist, dass durch Geruchsemissionen, Schallemissionen, schlechte Bodenverhältnisse, naturschutzfachlich höherwertige Bereiche und weitere Einschränkungen alternative Flächen nicht zur Verfügung stehen. Es ist aus Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar und ersichtlich, dass das Plangebiet zwischen 2 Wohngebieten keine städtebauliche Abrundung sein soll. Die Wohnbebauung rückt zudem nicht näher an die Autobahn als das vorhandene östlich liegende Wohngebiet.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Der Blick auf den geltenden Flächennutzungsplan rechtfertigt die Annahme, dass die seinerzeit geplante städtebauliche Ordnung hier nunmehr nicht fortgesetzt werden soll. Die Wohnbebauung soll unmittelbar an eine gewerbliche Baufläche herangeführt werden. Diese gewerbliche Baufläche war schon häufiger Gegenstand planerische Überlegungen, die Gemeinde, wie auch die Samtgemeinde hat bisher jedoch an der jetzigen Ausweisung (GE) festgehalten.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die direkt anliegende im F-Plan dargestellte gewerbliche Baufläche war zum damaligen Zeitpunkt als gewerbliche Entwicklung vorgesehen, ist jedoch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Dahingehend liegt es im Ermessen der Gemeinde die Fortentwicklung des Siedlungsbereiches festzulegen. Durch die nah anliegende Anschlussstelle zur Autobahn ist die relativ kleine Fläche zum bebauten Ortsrand für eine störintensive gewerbliche Nutzung nicht mehr nutzbar. Dies liegt bereits an den vorhandenen anliegenden Wohngebieten. Dahingehend hat sich die Gemeinde entschieden einen Teilbereich dieser Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, um die mittlerweile sehr starke Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe nachzukommen. In Zukunft besteht einerseits die Möglichkeit, die Flächen als Pufferfläche weiterhin landwirtschaftlich zu bewirtschaften, wodurch sowohl für Gewerbetreibende als auch die Wohnnutzungen kein weiteres Konfliktpotenzial hervorgerufen wird. Andererseits besteht die Möglichkeit, dass derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dazu kann die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich neu beplanen. Mit der Festsetzung von eingeschränktem Gewerbe oder einer Mischgebietsausweisung gibt die Baunutzungsverordnung alternative Möglichkeiten vor, ohne explizit einen Abstandstreifen einzuplanen. Eine störintensivere gewerbliche Nutzung wird in diesem Bereich nicht verfolgt, sodass in diesem Bereich bei einer Neuordnung langfristig andere weniger emissionsintensive Nutzungen denkbar sind. In diesem Fall wäre die durch den B-Plan planungsrechtlich abgesicherte Wohnbaufläche zu berücksichtigen, um hier gesunde Wohnverhältnisse auch zukünftig gewährleisten zu können.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Grundsätzlich sind die Bestrebungen der Privatinvestoren zu begrüßen, in der Gemeinde Elsdorf eine arbeitsplatznahe Versorgung mit Wohnraum zu ermöglichen. Die Lage des Plangebietes ist jedoch aufgrund der Vorbelastungen denkbar ungeeignet.

Diese Entwicklung ist entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB nicht als erforderlich einzustufen, da sie offensichtlich primär privatnützige Ziele verfolgt und keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse schafft und zudem jetzt schon vorhandene Nutzungskonflikte noch weiter verschärft; weitere Ausführungen folgen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Beurteilung, ob eine Lage geeignet ist oder nicht, liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Lage des Plangebietes im Vorfelde umfangreich betrachtet und ergänzend durch gutachterliche Untersuchungen die Fläche des Plangebietes als geeignet für eine Wohnbebauung gewertet. Die Gemeinde konnte einen Partner zur Umsetzung des dringend benötigten Wohnungsbaus gewinnen. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH) wurde nachgewiesen, dass durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden können. Die Gemeinde hat alle erforderlichen Rahmenbedingungen abprüfen lassen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des B-Planes eingehalten werden können. Wie bereits weiter oben dargelegt, entspricht die Planung den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Elsdorf.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

In sämtlichen Vorbesprechungen wurden Gemeinde und Samtgemeinde sowie auch das Planungsbüro darauf hingewiesen, dass schon ausweislich der Lärmaktionsplanung der Samtgemeinde hier erhebliche Lärmvorbelastungen bestehen und im Rahmen der Standortalternativenprüfung ein anderer Standort gewählt werden muss. Dennoch soll jetzt an dem Standort der Investoren festgehalten werden.

Der Lärmaktionsplan von April 2018 weist schon jetzt eine Belastung von der Autobahn von 56 bis 60 db(A) aus. Hinzurechnen wären noch die Belastungen der Umgehungsstraße und der Kreisstraße.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Der Lärmaktionsplan der Samtgemeinde Zeven trifft allgemeine Aussagen über lärmbelastete Bereiche. Datengrundlagen für den Lärmaktionsplan sind die Verkehrsmengenkarte Nds. 2015 und geschätzte Zahlen der von Lärm belasteten Menschen in Elsdorf nach der veröffentlichten Lärmkartierung des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Der Bericht aus dem Jahre 2019 führt jedoch aus, dass keine Anwohner/innen in Elsdorf von hohen oder sehr hohen Belastungen durch die Hauptverkehrsstraßen mit potenziell gesundheitsgefährdender Wirkung betroffen sind. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl den Verkehrslärm der Autobahn und der umliegenden Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnlinie als auch den umliegenden Gewerbelärm berücksichtigt. Im Ergebnis können durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung stellt eine Konkretisierung der teilweise geschätzten Werte des Lärmaktionsplanes dar. Im Übrigen sind die Darstellungen des Lärmaktionsplanes nicht trennscharf auf einzelne Grundstücke zurückzuführen. Für die Einschätzung zur Eignung des Plangebietes wird dahingehend im Wesentlichen auf die schalltechnische Untersuchung zurückgegriffen, die zugleich mögliche Lösungen zur Entschärfung der konkreten Konfliktsituationen aufzeigt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten vom 11.09.2018, erstellt von T&H Ingenieure, ist ersichtlich, dass der Lärmrichtwert nach der DIN 18005 durch den Straßenverkehr für die Nachtzeit deutlich überschritten wird. Teilweise beträgt die Überschreitung 11 dB(A). Berücksichtigt wurde dabei schon der Wall mit einer Höhe von 2,50 m. Gesunde Wohnverhältnisse werden dort mithin nicht geschaffen.

Eine Reduzierung des Verkehrslärms von 4 bis 5 dB(A) kann durch eine Geschwindigkeitsreduzierung der Molkereistraße erreicht werden. Der Verkehrslärm der Autobahn ist trotz aller vorgeschlagenen schallmindernden Maßnahmen deutlich zu hören.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

In der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei unterschiedliche Varianten (A und C) betrachtet. Die Variante A beinhaltet keinen Lärmschutzwall, dementsprechend ergeben sich hier deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV. In der Variante C, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass die Orientierungs- und Grenzwerte teilweise sogar unterschritten und maximal um 1 - 4 dB überschritten werden. Durch die bereits in Aussicht gestellte Verlegung der Ortsdurchfahrt, die eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der angrenzenden Kreisstraße von 100 km/h auf 50 km/h zur Folge hat, ergeben sich um ca. 4 - 5 dB geringere Beurteilungspegel. Somit können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um dieses Ziel zu erreichen. Die Verlegung der Ortsdurchfahrt und eine damit einhergehende Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf 50 km/h sind vom zuständigen Straßenverkehrsamt bereits in Aussicht gestellt worden. Durch die damit einhergehende Reduzierung des Verkehrslärms um 4 bis 5 dB können die Orientierungs- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Der Verkehrslärm der Bundesautobahn A1 wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Parallel dazu ist neben dem Gewerbelärm der Molkerei (einschließlich etwaiger Entwicklungen) auch die mögliche Lärmentwicklung in der gewerblichen Baufläche mit in die Abwägung und auch in die Standortalternativenprüfung einzubeziehen.

In diesen Zusammenhang sei noch erwähnt, dass die rechtliche Problematik der Geruchsimmissionen aus dem Bereich des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme herzuleiten war, Lärmbeeinträchtigungen dem Bereich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zuzuordnen sind. Insofern ist der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen regelmäßig höher einzustufen.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Ermittlung des Gewerbelärms sowohl die Molkerei im Norden als auch der Gewerbe- und Logistikpark im Süden und der noch weiter südlich befindliche Windpark berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Beurteilungspegel im Plangebiet unterschritten, eingehalten oder lediglich um bis zu 1 dB überschritten. Gemäß TA Lärm ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB beim Einwirken von verschiedenen gewerblichen Verursachern zulässig. Die im Flächennutzungsplan dargestellte westlich angrenzende gewerbliche Baufläche ist im Rahmen der Herstellung der Autobahnanschlussstelle Elsdorf deutlich eingeschränkt worden, so dass dieser Bereich zukünftig neu geordnet werden muss und im Rahmen dieses Prozesses langfristig auch andere weniger emissionsintensive Nutzungen denkbar sind, die sich mit den Wohnnutzungen am südwestlichen Ortsrand vertragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden sowohl Geruchsimmissionen mit Hinweis auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als auch Lärmimmissionen mit dem Ziel gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine generellen Bedenken bestehen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Ich bitte jedoch bauplanungsrechtlich zu prüfen, ob die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b des BauGB tatsächlich erfüllt sind. Sollte dies der Fall sein, habe ich keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Gemeinde Elsdorf hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13b BauGB durchzuführen, da das Areal sich direkt an dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt und die Grundfläche weniger als 10.000 m² aufweist. Die Lage des Plangebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der § 13b BauGB beinhaltet folgenden Gesetzeswortlaut: *„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet liegt bereits zwischen zwei Wohngebieten und „rundet“ die wohnbauliche Entwicklung mit der Entwicklung eines Wohngebietes nach Südwesten ab. Das Plangebiet bietet sich für eine Bebauung an.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 17.350 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.350 m² weit unter 10.000 m². Mit der 2-geschossigen Bauweise und der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europa-rechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Die vorgesehene Anpflanzung einer Hecke zur Eingrünung des Baugebiets nach Westen und Süden ist zu begrüßen.

Ich empfehle einen Hinweis auf das spezielle Artenschutzrecht gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz in den eigentlichen Bebauungsplan mit aufzunehmen, da in der Begründung Hinweise für die nachgelagerten Bauvorhaben in Bezug auf die Einhaltung des Artenschutzrechts enthalten sind.

Stellungnahme Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, da am Ende der Stichstraße ein ausreichend großer Wendebereich vorgesehen ist.

Stellungnahme Straßenverkehrsamt

Den Planungen kann zugestimmt werden, wenn wie bereits vorab besprochen, im Ortseingangsbereich eine sichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger geschaffen wird.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit durch Versetzen der Ortstafel oder der Anordnung von Zeichen 274 kann in Aussicht gestellt werden. Bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist jedoch im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ein ausreichendes Sichtdreieck (70 m im Zuge der K 126, 10 m vom Fahrbahnrand) herzustellen; Bepflanzung usw. darf eine maximale Höhe von 0,80m nicht überschreiten.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zum Artenschutz wird redaktionell in die Planzeichnung aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund des ausreichend großen Wendebereiches keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Schaffung einer Querungsmöglichkeit betrifft die Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Verlegung der Ortsdurchfahrt in Aussicht gestellt werden kann. Die Berücksichtigung des Sichtdreiecks ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Die Gemeinde wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Antrag auf das Versetzen der Ortstafel stellen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme Amt für Straßenbau

Das neue Baugebiet soll über eine Erschließungsstraße bei km 4,450 an die Kreisstraße 126 angeschlossen werden.

Wie bereits in Terminen angesprochen, ist auf Kosten der Gemeinde Elsdorf im Zuge der K 126 eine Überquerungshilfe einzubauen, um dem Fußgänger – und Radverkehr eine sichere Querungsstelle anzubieten. Vor Baubeginn ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme), als Straßenbaulastträger, eine Vereinbarung abzuschließen, in der alle Fragen zum Bau und der Unterhaltung festgehalten sind.

Außerdem ist an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m auf der K 126 gemessen und 10 m vom Fahrbahnrand der K 126 in die Erschließungsstraße gemessen von jeglichen Sichtbehinderungen über 0,80 m freizuhalten.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

Kenntnisnahme.

Die Schaffung einer Querungsmöglichkeit betrifft die Durchführung der Planung und ist im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes zu beachten.

Die Berücksichtigung von Sichtdreiecken betrifft die Durchführung der Planung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass keine Hinweise auf Altlasten vorliegen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Niederschlagswasserentwässerung

Gegen die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet mit gedrosselter Ableitung in die Regenwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Hinweise betreffen die Durchführung der Planung.

Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde oder dem Amt für Bauaufsicht einzureichen.

Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist eventuell bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

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:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2 Samtgemeinde Zeven Fachbereich 3 (23.04.2019)

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 2

In der Stichstraße des Plangebietes ist mindestens ein Hydrant mit einer Leistung von mind. 48 cbm/h über die Dauer von zwei Stunden herzustellen.

Die Anregungen der Samtgemeinde Zeven Fachbereich 3 werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Erhardt Schulz unter der folgenden Rufnummer: 04761 8084-295.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (06.05.2019)

Stellungnahme zu Nr. 4

Nach Durchsicht Unterlagen nehmen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung.

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes auf einer 1,74 ha großen landwirtschaftlichen Nutzfläche geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Elsdorf, südlich der K 126 „Molkereistraße“.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich. Die vorhandene Bebauung kann am südwestlichen Ortsrand somit abgerundet werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Elsdorf sieht hier das Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzial an diesem Standort. Es wurden im Vorwege weitere Standorte in Elsdorf geprüft. Im Westen verfolgt die Gemeinde derzeit die Fortentwicklung der Einfamilienhausbebauung. Im Ortskern von Elsdorf stehen derzeit keine Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Zudem sind auch hier Einschränkungen durch das anliegende Gewerbe, Geruchsimmissionen und die feuchten Bodenverhältnisse zu erwarten.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Mit der Geruchsimmisionsprognose aus dem Jahr 2015 und einer Ergänzung im Jahre 2017 zur Entwicklung des Baugebietes an der Ecke „Sieks Weg“ und „Poststraße“ wurde auch festgestellt, dass eine Entwicklung im Nordosten der Ortslage Elsdorf aufgrund der vorherrschenden Geruchsimmisionen der landwirtschaftlichen Betriebe zeitnah nicht umsetzbar sein wird. Im östlichen Bereich der Ortslage wurden weitere Potenzialflächen in Erwägung gezogen, die jedoch nicht verfügbar sind und einen vergleichbaren Charakter zum jetzt gewählten Standort haben. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort an der Molkereistraße als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Elsdorf nachzukommen.

Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen. Die Begründung wird um einen Hinweis redaktionell ergänzt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der im Zusammenhang bebauter Ortsteile bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 5.350 m² und liegt somit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Beschlussempfehlung zu Nr. 4

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

5 **Stadtwerke Zeven** **(09.05.2019)**

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 5

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen o.g. Vorhabens. Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Wirtschaftsweges (Feldweg), östlich des geplanten Baugebietes, sich Versorgungsleitungen befinden, die Bestandteil der Ringversorgung des Gewerbegebietes „LogInPark“ Elsdorf an der A1 sind:

Die Anregungen der Stadtwerke Zeven werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Mittelspannungskabel (20kV), Fernmeldekabel, Leerrohre sowie eine Erdgasleitung PE 225

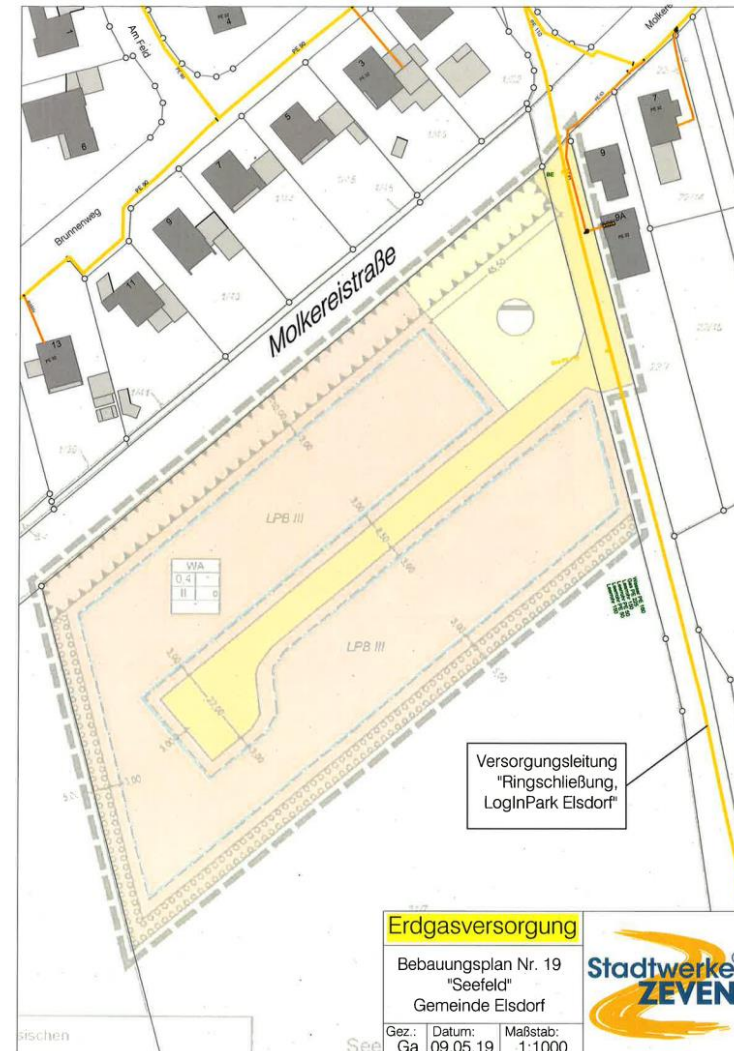
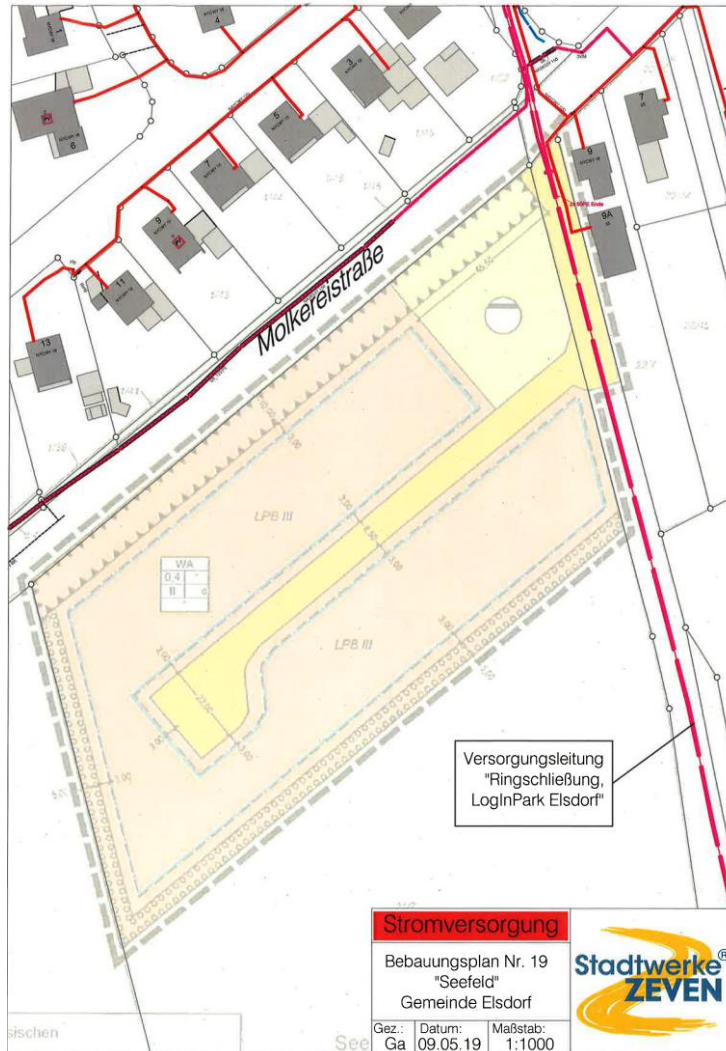
Abstimmungsergebnis:

Wir bitten ausdrücklich um Berücksichtigung der o.g. Versorgungsleitungen im Laufe der Planung des Schmutzwasser-/Regenwasserkanals für das Baugebiet. Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass eine Fläche für die Errichtung einer E-Station (Trafo) innerhalb des Plangebietes freigehalten werden sollte. Aus Sicht der Stadtwerke Zeven GmbH, mit Berücksichtigung o.g. Hinweise, bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

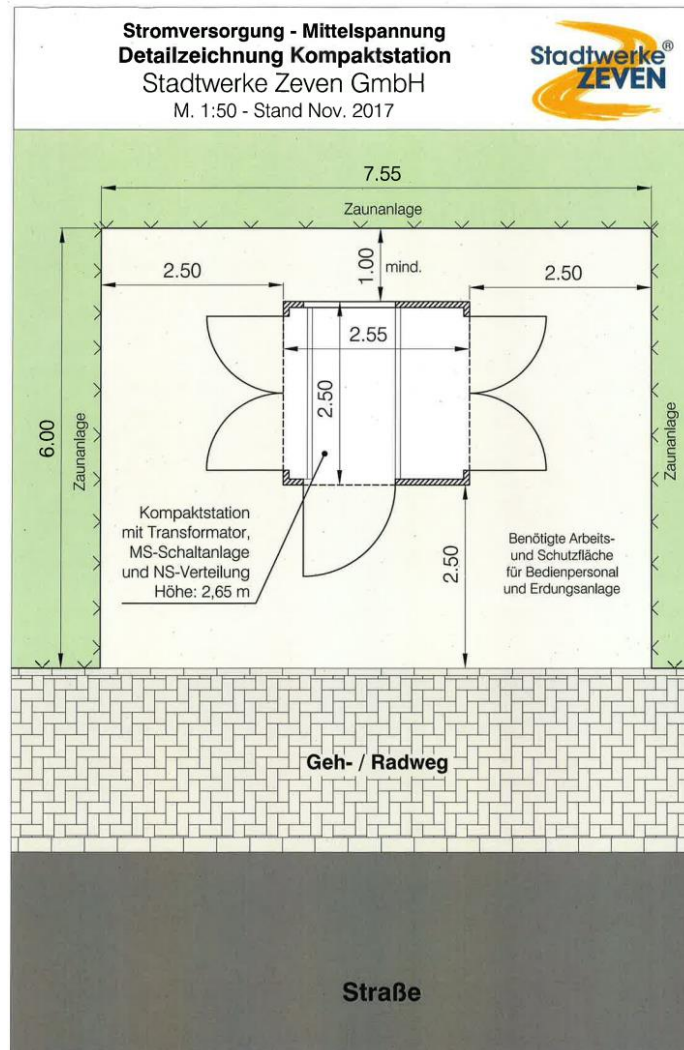
STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG



Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG



Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 **Wasserwerk Zeven** **(09.05.2019)**

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen o.g. Vorhabens. Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Wirtschaftsweges (Feldweg), östlich des geplanten Baugebietes, eine Trinkwasserleitung PE 160 verläuft, die der Ringversorgung des Gewerbegebietes „LogInPark“ Elsdorf an der A1 dient. Wir bitten ausdrücklich um Berücksichtigung der o.g. Trinkwasserversorgungsleitung im Laufe der Planung des Schmutzwasser-/Regenwasserkanals für das Baugebiet. Aus Sicht des Wasserwerkes Zeven, mit Berücksichtigung o.g. Hinweises, bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 6

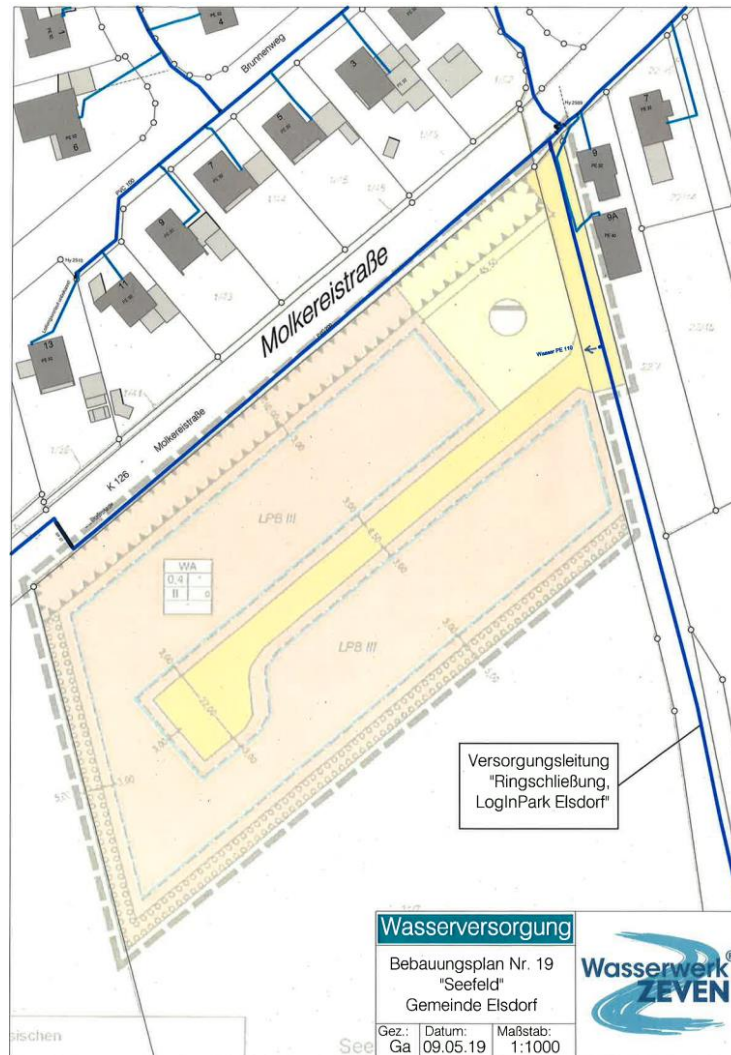
Die Anregungen des Wasserwerkes Zeven werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG



Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

7 Deutsche Telekom Technik GmbH (15.05.2019)

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 7

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. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Zur Versorgung des Neubaugebietes „Seefeld“ mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Zum Ausbau von Neubau- und Gewerbegebieten strebt die Telekom ein Joint Venture mit der EWE TEL GmbH an. Dieses Gemeinschaftsunternehmen, die „Glasfaser NordWest“, ist ab 2020 alleiniges Eingangstor und wird festlegen, mit welchem Medium das Ausbaugebiet versorgt wird.

Wir bitten Sie, und weiterhin an den Planungen zu beteiligen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

8 **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**
Verden (16.05.2019)

Das o.g. Planvorhaben hat einen Abstand von rund 130 m zur BAB A1.

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgender Punkt beachtet wird:

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 8

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Straßenbauverwaltung entstehen keine Kosten. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung sind keine aktiven Schutzmaßnahmen in Bezug auf den Bundesautobahnverkehr erforderlich.

Beschlussempfehlung zu Nr. 8

Die Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

9 LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst (20.05.2019)

Stellungnahme zu Nr. 9

Sie haben 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 zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Die Anregungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes. Entsprechend der genannten Empfehlung wird eine Luftbildauswertung vor Inanspruchnahme der betroffenen Flächen durchgeführt. Die Begründung wird um einen Hinweis redaktionell ergänzt.

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 gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Fläche A

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung:

Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

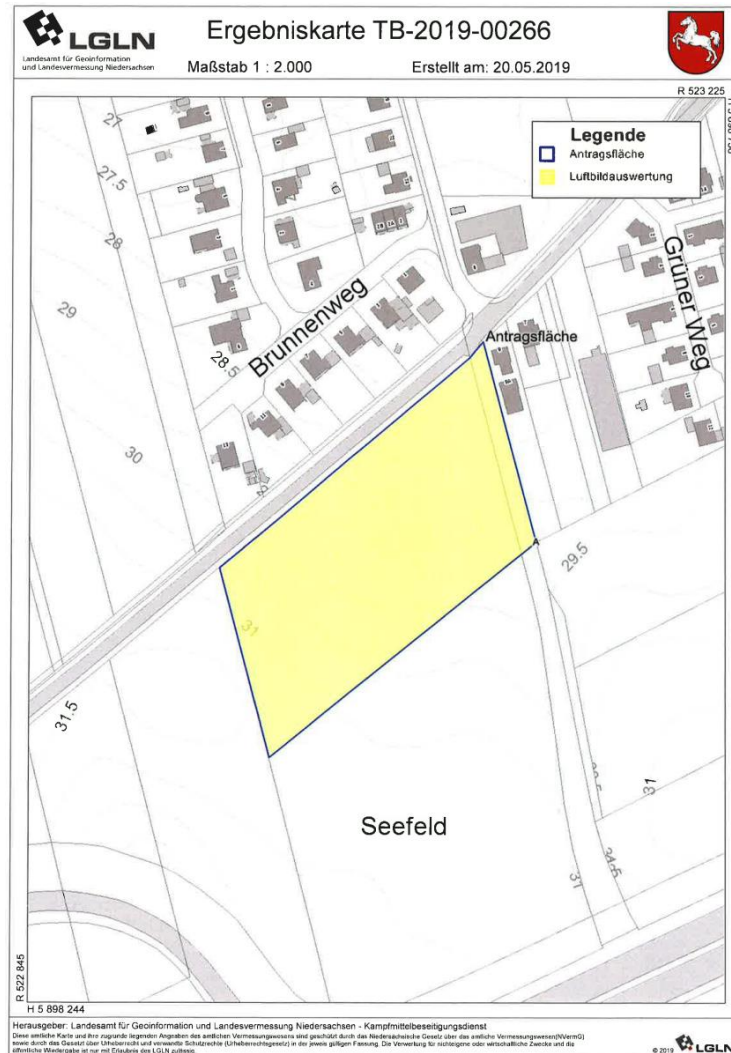
Hinweis:

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG



Beschlussempfehlung zu Nr. 9

Die Anregungen des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (21.05.2019)

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Grundsätzlich ist es die Aufgabe der Planungsbehörde Flächen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen sind, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Lärm auf Wohngebiete vermieden werden. Dieser Grundsatz wird bei der vorliegenden Planung nicht eingehalten. Die Planung eines Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu einer Fläche, die laut Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet werden soll, ist nicht zulässig. Insofern ist die Aussage in der Begründung „Die angestrebte Bebauung rückt im Vergleich zur Nachbarschaft nur minimal näher an die konfliktträchtigen Nutzungen“ nicht richtig. Das jetzt geplante Wohngebiet wird die gewerbliche Nutzung in dem zukünftigen Gewerbegebiet erheblich einschränken. Es wurde in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung noch nicht einmal berücksichtigt.

Stellungnahme zu Nr. 10

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die bereits vorhandene Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand folgerichtig abgerundet. Eine alternative Nutzung bietet sich hier nicht an. Die im Flächennutzungsplan dargestellte westlich angrenzende gewerbliche Baufläche ist im Rahmen der Herstellung der Autobahnanschlussstelle Elsdorf deutlich eingeschränkt worden, so dass dieser Bereich zukünftig neu geordnet werden muss und im Rahmen dieses Prozesses langfristig auch andere weniger emissionsintensive Nutzungen denkbar sind. Diese müssen bereits im jetzigen Zustand auf das vorhandene Wohngebiet Rücksicht nehmen. Die Gemeinde Elsdorf hat die Planungshoheit und kann über Ihre Entwicklung eigenständig bestimmen.

Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass die angestrebte Bebauung im Vergleich zur Nachbarschaft nur minimal näher an die bereits realisierten konfliktträchtigen Nutzungen heranrückt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Das Plangebiet ist gleich mehreren Emissionsquellen (Molkerei, Windpark, Gewerbegebiete, Autobahn, Kreisstraße) ausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt deutlich, dass es sich um eine sehr problematische Lage handelt. Die Lösung dieser Probleme sollen ein Lärmschutzwall, Vorgaben zum Schalldämm-Maß von Außenbauteilen und erhebliche Einschränkungen bei der Gestaltung der Wohnungen (Ausrichtung und technische Lüftung statt Fenster) sein. Derartige Maßnahmen schränken zukünftige Bauherren in erheblichem Maß ein und sind aus hiesiger Sicht nur bei einer bestehenden Gemengelage zulässig. Bei einer Planung „auf der grünen Wiese“ sind die erforderlichen Abstände einzuhalten.

Ich empfehle, von dieser Planung Abstand zu nehmen.

Sofern daran festgehalten wird, sollte in jedem Fall die schalltechnische Untersuchung um die Emissionsquelle der laut F-Plan geplanten Gewerbefläche (westlich angrenzend an das Plangebiet) ergänzt werden. Ein Abstandsstreifen zum geplanten Gewerbegebiet sollte in jedem Fall vorgesehen werden.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind gutachterlich herausgearbeitet und stellen vor dem Hintergrund der vorherrschenden Verhältnisse keine unzumutbare Situation für zukünftige Bauherren dar. An dieser Stelle wird die Baufreiheit zugunsten gesunder Wohnverhältnisse in einem nachvollziehbaren Rahmen geringer bewertet. Die Flächen unbebaut zu lassen ist keine Alternative. Die Gemeinde konnte bereits einen Partner zur Umsetzung des dringend benötigten Wohnungsbaus gewinnen.

Die Gemeinde Elsdorf hält weiterhin an ihrer städtebaulichen Zielsetzung aufgrund des dringend benötigten Wohnraums fest. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH) wurde nachgewiesen, dass durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden können. Die direkt anliegende im F-Plan dargestellte gewerbliche Baufläche war zum damaligen Zeitpunkt als gewerbliche Entwicklung vorgesehen, ist jedoch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Dahingehend liegt es im Ermessen der Gemeinde die Fortentwicklung des Siedlungsgebietes festzulegen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Durch die nah anliegende Anschlussstelle zur Autobahn ist die relativ kleine Fläche zum bebauten Ortsrand für eine störintensive gewerbliche Nutzung nicht mehr nutzbar. Dies liegt bereits an den vorhandenen anliegenden Wohngebieten. Dahingehend hat sich die Gemeinde entschieden einen Teilbereich dieser Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, um die mittlerweile sehr starke Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe nachzukommen. In Zukunft besteht einerseits die Möglichkeit, die Flächen als Pufferfläche weiterhin landwirtschaftlich zu bewirtschaften, wodurch sowohl für Gewerbetreibende als auch die Wohnnutzungen kein weiteres Konfliktpotenzial hervorgerufen wird. Andererseits besteht die Möglichkeit, dass derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dazu kann die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich neu beplanen. Mit der Festsetzung von eingeschränktem Gewerbe oder einer Mischgebietsausweisung gibt die Baunutzungsverordnung alternative Möglichkeiten vor, ohne explizit einen Abstandstreifen einzuplanen. Somit wurde der anliegende ausschließlich im F-Plan dargestellte Bereich in der gutachterlichen Betrachtung nicht berücksichtigt. Eine Ergänzung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist dahingehend zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Eine störintensivere gewerbliche Nutzung wird in diesem Bereich nicht verfolgt. In diesem Fall wäre die durch den B-Plan planungsrechtlich abgesicherte Wohnbaufläche zu berücksichtigen, um hier gesunde Wohnverhältnisse auch zukünftig gewährleisten zu können.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 10

Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, teilweise zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

11 Industrie- und Handelskammer Stade (22.05.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Den Planentwurf sieht vor angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Zu dem WA haben wir nur dann keine Bedenken vorzutragen, wenn sichergestellt ist, dass den bestehenden Gewerbebetrieben der Umgebung keine Einschränkungen entstehen. Es sollte darauf geachtet werden, dass mit Blick auf die Regelungen des Immissionsschutzes Erweiterungsspielraum für die Unternehmen erhalten bleibt. Wir erkennen den Bedarf in Elsdorf, gerade für betriebszugehörige Personen, Wohnungen zu schaffen, dennoch sollten negative Auswirkungen auf Unternehmen durch die Planung einer schutzbedürftigen Nutzung vermieden werden.

Stellungnahme zu Nr. 11

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH) wurde nachgewiesen, dass durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden können. Wie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, wurden für die Ermittlung des Gewerbelärms sowohl die Molkerei im Norden als auch der Gewerbe- und Logistikpark im Süden und der noch weiter südlich befindliche Windpark berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Beurteilungspegel im Plangebiet unterschritten, eingehalten oder lediglich um bis zu 1 dB überschritten. Gemäß TA Lärm ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB beim Einwirken von verschiedenen gewerblichen Verursachern zulässig.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Das WA grenzt unmittelbar an eine Fläche, die im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche vorgesehen ist. Zudem befinden sich nördlich und südlich in etwa 300 m Entfernung Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Während die Letztgenannten nach der Begründung in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden, lässt sich den Planunterlagen nicht entnehmen, ob ebenfalls die benachbarte gewerbliche Baufläche in die Betrachtungen mit einbezogen wurde. Diese ist ebenfalls relevant, da hier nach dem FNP eine gewerbliche Entwicklung beabsichtigt ist. Da die schalltechnische Untersuchung den Planunterlagen nicht beilag, können wir diesen Sachverhalt nicht abschließend einschätzen. Da hier zukünftig zumindest potenziell weitere Gewerbestandorte möglich sind, sollte die angrenzende Fläche ebenfalls betrachtet werden, um die Attraktivität des Gebiets für Unternehmen zu erhalten und gesunde Wohnverhältnisse im geplanten WA zu ermöglichen.

Da die Richtwerte der TA Lärm nur knapp eingehalten werden, regen wir an, mit Blick auf etwaige zukünftige Neuansiedelungen oder Betriebserweiterungen, die mit einer Zunahme an Schallemissionen einhergehen, durch Schallschutzmaßnahmen einen „Erweiterungspuffer“ vorzusehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die im Flächennutzungsplan dargestellte westlich angrenzende gewerbliche Baufläche ist im Rahmen der Herstellung der Autobahnanschlussstelle Elsdorf deutlich eingeschränkt worden, so dass dieser Bereich zukünftig neu geordnet werden muss und im Rahmen dieses Prozesses langfristig auch andere weniger emissionsintensive Nutzungen denkbar sind, die sich mit den Wohnnutzungen am südwestlichen Ortsrand vertragen. Diese müssen bereits im jetzigen Zustand auf das vorhandene Wohngebiet Rücksicht nehmen. Hier hat die Gemeinde Elsdorf die Planungshoheit und kann über Ihre Entwicklung eigenständig bestimmen. Eine gewerbliche Nutzung ist jedoch auch weiterhin nicht ausgeschlossen.

Auf Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die Nutzungen und vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet mit den umliegenden Nutzungen verträglich. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind im Falle zukünftiger Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen zu prüfen. Wie bereits weiter oben dargelegt, müssen die vorhandenen und eventuellen zukünftigen Gewerbebetriebe Rücksicht auf die bereits vorhandenen Wohngebiete nehmen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

Durch die Planung darf zudem die Nutzbarkeit sowie die Weiterentwicklung der Bundesautobahn 1 nicht eingeschränkt werden, da diese für den wirtschaftlichen Verkehr von sehr großer Bedeutung ist.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Der Verkehrslärm der Bundesautobahn A1 wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 11

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

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

12 **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** **(24.05.2019)**

Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 12

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.04.2019.

Die Anregungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Abstimmungsergebnis:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zusätzlich eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure), die sowohl den Verkehrslärm der Autobahn und der umliegenden Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnlinie als auch den umliegenden Gewerbelärm berücksichtigt. Im Ergebnis können durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden. Der Verkehrslärm der Bundesautobahn A1 wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte können sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes geringere Lärmpegel ergeben. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde der Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 13

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

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Seefeld“ der Gemeinde Elsdorf

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

14 **Stellungnahmen ohne Anregungen**

-

24

Beschlussempfehlung zu Nr. 14 bis Nr. 24

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

Abstimmungsergebnis: