

instara

25. Flächennutzungsplanänderung Samtgemeinde Tarmstedt

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

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

(Proj.-Nr. 27412-092 / Stand: 24.08.2023)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Wasserverband Bremervörde
- Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste
- Gemeinde Grasberg
- Gemeinde Tarmstedt
- Samtgemeinde Selsingen
- Gemeinde Worpswede
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg

(Stellungnahme vom 15.02.2019)

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung kann zu der o.g. Planung noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da eine zeichnerische Darstellung des F-Planes nicht vorliegt.

Laut Begründung zum F-Plan / B-Plan umfasst der Änderungsbereich des F-Planes 3,2 ha und der Änderungsbereich des B-Planes etwa 2,9 ha. Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob sich dieser Planbereich lediglich auf die Fläche östlich der Bahnanlage bezieht.

Im Gutachten zu den Geruchsmissionen umfasst der B-Plan für ein Gewerbe-Mischgebiet eine Gesamtgröße von ca. 6,25 ha. Die zeichnerische Darstellung des Gutachtens (S. 2) und der Vorentwurf des B-Plans „Am alten Bahnhof“ stimmen nicht überein - weder von der Größenangabe noch vom Zuschnitt der Fläche.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zu der hier gegenständlichen 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Tarmstedt wird durch die Gemeinde Wilstedt der Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ aufgestellt, welcher in seiner räumlichen Abgrenzung tatsächlich nicht deckungsgleich ist mit der 25. FNP-Änderung. Die Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, einschließlich Planzeichnung der 25. FNP-Änderung, wurden durch die Samtgemeinde auf deren Homepage öffentlich einsehbar hinterlegt.

In den noch ausstehenden Verfahrensschritten wird der Landkreis Rotenburg erneut - unter Vorlage der vollständigen Entwurfsfassung der 25. FNP-Änderung - beteiligt.

Anregungen und Hinweise

Weiterhin heißt es in der Begründung, dass im Zuge der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes zudem die Darstellung einer Bahnanlage zugunsten einer gewerblichen Baufläche umgewidmet werden soll. Aus Sicht der Raumordnung bestehen diesbezüglich Bedenken, da die Eisenbahnstrecke sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 als auch im RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) als Ziel der Raumordnung (Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke) festgelegt ist. Diese Strecken sind in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Eine Umwidmung zu einer gewerblichen Baufläche entspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass die Strecke Zeven – Tarmstedt – Wilstedt im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ gekennzeichnet ist. Im RROP 2020 wird hierzu unter der Ziffer 4.1.2 ausgeführt:

„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke und Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege entgegenstehen können.“

Aufgrund langjährigen Leerstandes bzw. der Tatsache, dass das Bahnhofsareal keiner adäquaten Nutzung unterliegt sowie der bislang vergeblichen Bemühungen, „bahngebundenes Gewerbe“ am ehemaligen Bahnhof Wilstedt anzusiedeln, welches eine potenzielle Reaktivierung der Bahnstrecke unterstützen könnte, wird durch die Gemeinde Wilstedt festgestellt, dass ein konkreter Ausbaubedarf der Bahnanlagen nicht besteht. Auch eine dem ursprünglichen Zweck entsprechende Wiederinbetriebnahme der brachgefallenen Einrichtungen (Bahnhofsgebäude und Gleiskörper) im Sinne einer Reaktivierung hat sich als unrealistisch erwiesen. Schließlich ist festzustellen, dass der räumliche Umfang der im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Bahnanlagen so dimensioniert ist, dass selbst für den vormaligen Bahnbetrieb noch Flächenreserven vorhanden waren, die faktisch nicht benötigt wurden.

Eine erneute Inbetriebnahme der baulichen Einrichtungen steht weiterhin nicht in Aussicht. Das ehemalige Bahnhofsgebäude entspricht in keiner Weise den notwendigen Standards, die Gleise sind im Bestand so nicht mehr vorhanden. Demgegenüber bestehen vonseiten der Gemeinde Wilstedt konkrete Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen, wie bspw. Abstellflächen für LKW, denen die Gemeinde an keiner anderen Stelle begegnen kann.

Aus diesem Grunde wurde bei der Samtgemeinde beantragt, die Darstellung im FNP von „Bahnanlage“ in „Gewerbliche Bauflächen“ zu ändern.

Abschließend weise ich auf den 1.000 Meter Abstand zwischen einer möglichen Wohnbebauung zum Vorranggebiet Windenergienutzung westlich der geplanten Maßnahme hin.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Im aktuellen Verfahrensstand (Scoping) möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht auf folgende Punkte hinweisen:

Eine nicht konkret in Aussicht stehende, für die Zukunft aber nicht auszuschließende Reaktivierung der Bahnstrecke wäre dem Grundsatz nach auch unter Verzicht auf die bislang dargestellten Bahnflächen möglich, indem neue Einrichtungen nördlich anschließend an die bislang dargestellten Bahnanlagen, entlang der weiterhin im FNP enthaltenen Darstellung der Bahntrasse, geplant und errichtet werden. Eine entsprechende Flächenausweisung wäre zur Erlangung von Baurecht dann zwar notwendig, wozu die Samtgemeinde im Bedarfsfall aber bereit wäre.

Um das nebenstehend angesprochene Ziel der Raumordnung auf der planerischen Ebene nachvollziehbar zu erfüllen wird zunächst in Abstimmung mit der Gemeinde Tarmstedt die Entscheidung getroffen, die FNP-Darstellungen von Bahnanlagen nur teilweise in gewerbliche Bauflächen zu ändern und so den planerischen Ansatz für später ggf. notwendige neue Bahnhofseinrichtungen aufrecht zu erhalten. Die vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen (als GEe festgesetzten) Flächen im südwestlichen Plangebiet bleiben Teil der parallel zu ändernden FNP-Darstellung, sodass der B-Plan nach wie vor aus dem FNP entwickelt sein wird.

Der so fortentwickelte Planentwurf wird im Rahmen der noch ausstehenden Verfahrensschritte den Behörden erneut zur Prüfung vorgelegt.

Die Darstellungen, welche eine wohnbaulicher Nutzung nach sich ziehen können (hier: M / gemischte Bauflächen) liegen knapp 1.000 m von dem im RROP 2020 dargestellten Vorranggebiet Windenergienutzung entfernt. In der Begründung zum RROP 2020 ist für „weiche Tabuzonen“ bei Definition entsprechender Vorranggebiete festgehalten: „Abstandsfläche zu Wohngebäuden 400 – 1.000 m“. Die Samtgemeinde geht davon aus, dass der nebenstehend herangezogene „1.000 m – Abstand“ sich hierauf bezieht. Da der Minimalabstand zwischen Vorranggebiet Windenergienutzung und Wohngebäuden somit mit 400 m angegeben ist steht eine Unterschreitung des „1.000 m - Abstandes“ um ca. 30 m den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das eine Baumschutzsatzung gilt, diese ist bei der Überplanung von Bäumen zu berücksichtigen. Sollte der Baumbestand im Nordwesten nicht überplant werden, müsste dies auch aus dem Bebauungsplan in Form einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern deutlich werden. Dies scheint mir als sehr sinnvoll, da, unabhängig vom vorhandenen Bestand, eine gute Eingrünung nach Norden und Osten sowieso nötig ist, zumal sich in nur 100 m Entfernung im Westen ein Wiesenvogelgebiet befindet. Dort können die Auswirkungen des Mischgebietes auf die dort nistenden Vögel nur durch eine geeignete Eingrünung, die in Form des Gehölzbestandes schon vorhanden wäre, verringert werden. Die Eingrünung ist außerdem zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nötig.

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Vorwege mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Bodenschutz:

Es bestehen keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Wasserwirtschaft:

Rechtlicher Hinweis:

Zuständig für die im nachfolgenden beschriebene Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Abwasser) ist die Samtgemeinde Tarmstedt.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die vorgesehene Aufstellung des B-Plans ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen. D. h. die Erschließung der Bebauungsflächen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal bzw. der Anschluss an die Kläranlage Tarmstedt ist sicherzustellen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis betrifft die konkrete Bauleitplanung / das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 und wird in jenem Verfahren durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Hinweis: Die Samtgemeinde geht davon aus, dass in der nebenstehenden Stellungnahme der Großbaumbestand im nördlichen Bereich des Flurstücks 109/21 gemeint ist, welcher im Bestand auf einer Fläche für Bahnanlagen stockt, der in der Entwurfsfassung nicht mehr Gegenstand des Änderungsbereiches ist. Der Schutz dieser Bäume ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wilstedt gewährleistet.

Der Nachweis konkreter Kompensationsflächen für erstmalig zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Wilstedt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine fachlichen Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die konkrete Bauleitplanung / das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 und wird in jenem Verfahren durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Niederschlagswasserentsorgung:

Grundsätzlich ist für das Plangebiet eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

In der vorliegenden Stellungnahme des Büro Kleberg & Partner fehlt die Aussage, ob die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft wurde. Ein entsprechendes Gutachten wurde jedenfalls nicht vorgelegt. Daraus ist zu schließen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken offensichtlich nicht in Frage kommt.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser offensichtlich nicht erfolgen kann/soll, ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser ggf. in ein Gewässer einzuleiten. Dann wäre eine ausreichend große Rückhaltung innerhalb des Einzugsgebiet zu schaffen. Die Notwendigkeit der Rückhaltung ergibt sich deshalb, weil am Einleitungspunkt in einen Vorfluter nur ein maximales Q_{ab} von 1 l/s*ha eingeleitet werden darf. Die Eignung und die Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist ebenfalls nachzuweisen.

Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens zur inneren Erschließung ist je nach Ausführung ein Bauantrag bzw. ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG durchzuführen. Bei der Planung des RRB ist das ATV-Arbeitsblatt A 117 zu berücksichtigen. Entsprechend Flächen sind freizuhalten und im B-Plan eindeutig zu kennzeichnen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht erlaubnispflichtig. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist darüber hinaus nach § 8, 9, 10 WHG erlaubnispflichtig.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 109/12, 111/4 und 111/5 nicht oder nur anteilig im Generalentwässerungsplan seinerzeit berücksichtigt wurden. Ggf. ist der Generalentwässerungsplan aus 2003 zu aktualisieren bzw. das vorhandene Rückhaltebecken hydraulisch nachzuweisen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Gemeinde Wilstedt wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung / des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 den fachlichen Nachweis erbringen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung möglich und damit die Erschließung gesichert ist.

Die vorliegende FNP-Änderung bleibt hiervon unberührt.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwässerungskonzeptionierung auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung / das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 und wird dort durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend angeführten Flurstücke 109/12 und 111/5 liegen sämtlich in Bereichen, für die bereits Flächendarstellungen im FNP vorhanden sind. Lediglich das Flurstück 111/4 wird durch die Gemeinde Wilstedt erstmals verbindlich beplant. Ob eine Anpassung des Generalentwässerungsplanes aus 2003 notwendig ist obliegt der Prüfung durch die Gemeinde Wilstedt.

Anregungen und Hinweise

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers von den Grundstücken sind abweichend von der generellen Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinden gem. § 96 Abs. 3 Nr. 1. NWG die Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Aufgrund der Bodeneigenschaften ist eine Versickerung auf den Grundstücken offensichtlich nicht möglich, so dass das gesammelte Fortleiten erforderlich wird, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Unter dem o.g. Begriff „Gemeinde“ in diesem Sinne versteht sich hier jedoch die Zuständigkeit der Samtgemeinde Tarmstedt aus § 98 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 Nr. 1a) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz. Danach erfüllen die Samtgemeinden u.a. die in § 13 Nr. 1a) genannten Aufgaben als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungsbereiches ihrer Mitgliedsgemeinden.

Der in § 13 Nr. 1 a) NKomVG genannte Begriff der Abwasserbeseitigung umfasst die Abwasserbeseitigung i. S. der §§ 95 ff NWG und damit gem. § 54 (2) WHG das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung. Zum Abwasser gehört gem. Definition § 54 (1) WHG sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser.

Die Zuständigkeiten sind somit klar geregelt. Hierzu wird auch auf § 1 (1.) a) der Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Tarmstedt vom 30.11.2010, veröffentlicht im Amtsblatt 23 vom 15.12.2010, hingewiesen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat daher über eine öffentliche Einrichtung der Samtgemeinde Tarmstedt zu erfolgen. Die Samtgemeinde Tarmstedt muss daher auch den Antrag zum Bau für das Regenrückhaltebecken stellen (s.o.).

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeiten werden berücksichtigt. Die auf für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Fachbüro erarbeitete Konzeption zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurde im fachlichen Austausch mit der Samtgemeinde Tarmstedt erstellt. Die Ergebnisse werden auch in die Ausführungen der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen sind teilweise irreführend. Tatsächlich wendet sich die nebenstehend erwähnte Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Tarmstedt in den relevanten Paragraphen, wie bspw. für Anschlusszwang (§ 3), Benutzungszwang (§ 4) und Entwässerungsgenehmigung (§ 6), jeweils an den Grundstückseigentümer. Unter § 2 Nr. 4 wird zudem folgendes dargelegt: *„Die zentrale öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung endet an der Grenze des zu entwässernden Grundstücks.“*

Die Beantragung und Errichtung von ggf. erforderlichen Regenrückhalte-

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Das vorliegende Geruchsimmissionsgutachten aus dem Jahr 2015, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg, ist nicht vollständig. So ist z.B. der landwirtschaftliche Betrieb C. Schnackenberg nicht berücksichtigt worden, obwohl hier noch Bestandsschutz besteht. Ebenso ist der Betrieb Ellmers nicht berücksichtigt worden, der in späteren Gutachten vom Büro Oldenburg berechnet wurde.

Das Gutachten ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Das Schalltechnische Gutachten ist noch vorzulegen.

5. Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes gestaltet werden soll. Eine Stellungnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht ist daher nicht möglich.

6. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

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

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

becken auf privaten Grundstücken zum Zwecke der Niederschlagsentwässerung wird hierdurch nicht ausgeschlossen. Sofern notwendig werden die Zuständigkeiten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Samtgemeinde, Gemeinde und Antragsteller konkret geregelt.

Der nebenstehenden Anregung, das Geruchsimmissionsgutachten aus dem Jahr 2015 zu überarbeiten, wurde gefolgt. Die überarbeitete Fassung wird der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angefügt und den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung erneut zur Prüfung vorgelegt.

Das Schallgutachten / die Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch T&H Ingenieure aus September 2019 nebst ergänzender Stellungnahme aus November 2021, wird der Entwurfsfassung der Planunterlagen angefügt und den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung zur Prüfung vorgelegt.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung / das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15. Konkrete Einzelheiten zur inneren Erschließung der Bauflächen werden in jenem Verfahren durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Planungsgrundsätze, die im Rahmen der vorliegenden Plan-aufstellung selbstverständlich berücksichtigt werden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die planerische Konzeption der Samtgemeinde Tarmstedt in Kapitel 4 der vorgelegten Kurzbegründung bereits erläutert ist.

Anregungen und Hinweise

Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht. Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Bebauungsplan in diesem Fall erneut geändert werden.

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, ohne das hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt.

Die Gemeinde Wilstedt ist offensichtlich gewillt mit dieser Planung den Wünschen der Investoren zu folgen und das bisherige Nutzungskonzept hierfür aufzugeben. Erstmals soll in diesem Gebiet nicht die gewerbliche Eigenentwicklung von Wilstedt weiterhin im Vordergrund stehen. Der genehmigte Baustoffhandel soll augenscheinlich nicht mehr im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Auf die ent-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen sind in zweierlei Hinsicht unkorrekt. So handelt es sich zum Einen vorliegend nicht um die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans, sondern um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans bzw. eben um die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt. Zum Anderen handelt es sich mitnichten um eine den allgemeinen Planungsgrundsätzen entgegenstehende Ausweisung kleinerer Bauflächen ohne siedlungsstrukturelle Einbindung, sondern vielmehr um eine durchaus überschaubare Änderung der beabsichtigten (baulichen) Bodennutzung in einem Bereich, in dem eine weitgehend vergleichbare beabsichtigte Nutzung schon zuvor dargestellt war bzw. eine Überplanung von im Flächennutzungsplan schon langjährig für einen Lückenschluss zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen - hier dörfliche Siedlung und „vorgelagertes“, ehemals bahnhofsbezogenes Gewerbegebiet – vorgesehene Flächen. Dem Grundsatz nach werden die bisherigen konzeptionellen Vorgaben des Flächennutzungsplans lediglich in leicht geänderter Form fortgeschrieben.

Den nebenstehenden Ausführungen kann insofern nicht gefolgt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Planungsanlass und Planungsziele sind in der Begründung beschrieben. Die Tatsache, dass die hier konkret beplanten, und im rechtswirksamen FNP bereits langjährig für eine Überplanung vorgesehenen Flächen, sich nicht im öffentlichen Eigentum befinden, steht einer Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Ebenso besteht durchaus kein grundsätzliches Planungshemmnis darin, dass eine Umsetzung der gemeindlichen städtebaulichen Ziele auf konkreter Ebene durch Grundstückseigentümer erfolgt. Dies liegt vielmehr bei der Bauleitplanung in der Natur der Sache.

Insofern nebenstehend eine „Gefälligkeitsplanung“ unterstellt werden soll, wäre auch dies aus Sicht der Samtgemeinde nicht nachvollziehbar.

Der nebenstehende Hinweis wendet sich an die Gemeinde Wilstedt und wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

sprechende Bau-Nutzungsgenehmigung müsste der Eigentümer verbindlich gegenüber dem Landkreis verzichten.

Die Gemeinde Wilstedt plant nunmehr die Festsetzung eines Mischgebiets als Pufferzone zur Gliederung von Baugebieten.

Mischgebiete dienen gem. § 5 Abs. BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Insofern ist in Mischgebieten besonders auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis aller nach der Baugebietsnorm zulassungsfähigen Anlagen zu achten. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Wohngebäude können der Eigenart des Mischgebiets widersprechen, wenn das gebotene quantitative Mischungsverhältnis gestört wird.

Wie dieses gesunde Mischungsverhältnis gewährleistet werden soll, ist der Begründung bisher nicht zu entnehmen.

Zudem müsste sich die Festsetzung des MI entlang der Straße „Hinter den Höfen“ an der Rechtsprechung zum sogenannten Etikettenschwindel messen lassen. Vorrangig ist zu klären, ob diese Festsetzung darauf ausgerichtet ist, tatsächlich ein Mischgebiet zu ermöglichen, oder nur dazu dient, das allgemeine Wohnen zu ermöglichen und dieses gleichzeitig vor den Emissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu „schützen“.

Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen sprechen für eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Gewerbliche Nutzungen, wie sie in ländlichen Mischgebieten typisch sind, sind danach für diesen Planbereich nicht vorgesehen.

Die städtebauliche Begründung für diese Planung ist bisher sehr

(Siehe oben)

(Siehe oben)

(Siehe oben)

(Siehe oben)

(Siehe oben)

Die nebenstehende Unterstellung eines Etikettenschwindels wird für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als haltlos zurückgewiesen. Anlass und Ziele der Planung sind in der Begründung beschrieben. Eine städtebauliche Abstufung von „echtem Gewerbe“ über gemischte Strukturen hin zu den vornehmlich wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen wird vonseiten der Samtgemeinde als durchaus sinnvoll angesehen.

Der nebenstehende Hinweis wendet sich an die Gemeinde Wilstedt und wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Den nebenstehenden Ausführungen kann insofern zugestimmt werden,

Anregungen und Hinweise

allgemein gehalten und rechtfertigt m.E. nicht diese Planung.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung. Auch in diesem konkreten Fall sind die aufgeworfenen Immissionskonflikte (Geruch/Staub/Lärm) grundsätzlich durch die Planung selbst zu lösen. Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einen Interessenausgleich herbeizuführen, folgt, das in diesem Sinne „soweit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen vermieden werden sollen. Demzufolge ist mit den Mitteln der Bauleitplanung (Darstellungen und Festsetzungen) zunächst einmal eine Problemlösung anzustreben. Alle erkannten Konflikte sind grundsätzlich immer auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen. Die Verlagerung auf eine Ebene wie z. B. das bau- oder das immissionschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist nur ausnahmsweise möglich, und auch nur dann, wenn sichergestellt ist, das die Konflikte auch auf dieser Ebene gelöst werden können.

Durch die Planung darf ein Nutzungskonflikt nicht erstmalig hervorgerufen und ein bestehender Nutzungskonflikt nicht verschärft werden. Eine vorbelastete Lage, wie sie in dem hier in Rede stehenden Fall vorliegt, kann nicht durch Umetikettierung entschärft werden.

Insofern sind gerade auf Ebene des Flächennutzungsplanes alle in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten auch unter Beachtung der Ziele sowie der räumlichen Geltungsbereiche der Bauleitplanung zu berücksichtigen sowie die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erforderlich. Auf Ebene des Flächen-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

als dass die im Rahmen des Scopingverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zunächst vorgelegte städtebauliche Kurzbegründung recht allgemein gehalten war. Dies folgt unmittelbar der Systematik des BauGB. Derzufolge ist im Rahmen des Scopingverfahrens „[...] möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten [...]“.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte wird dem Landkreis die fortentwickelte Entwurfsfassung der Planunterlagen zur Stellungnahme vorgelegt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der planerischen Konfliktbewältigung handelt es sich um einen Planungsgrundsatz, der im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung selbstverständlich berücksichtigt wird. Bereits in der vorgelegten Kurzbegründung sind Lösungsansätze nachvollziehbar dargelegt, welche auf der konkreten Planungsebene durch entsprechende Festsetzungen verbindlich festgesetzt werden können (bspw. die Verortung schutzwürdiger Nutzungen nur im vormals festgesetzten MI 1).

In der Entwurfsfassung werden die Aussagen zur Konfliktbewältigung auf Grundlage qualifizierter Gutachten weiter ausgeführt. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt durch die Gemeinde Wilstedt im Zuge entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan.

Nach Erkenntnislage der Samtgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine unlösbaren Nutzungskonflikte ausgelöst und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird erfüllt.

Den nebenstehenden Anregungen wurde bereits insofern gefolgt, als dass die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl in der Begründung bereits enthalten ist (hier: auf den städtebaulichen Bedarf abgestellte Reorganisation der Flächendarstellung bei gleichzeitiger Ausbildung einer „Pufferzone“ zwischen überwiegender Wohnbebauung und

Anregungen und Hinweise

nutzungsplanes käme es insofern auch auf einen Standortvergleich an. Fraglich ist, ob innerhalb des Gemeindegebiets die Ziele der Planung aus Umweltsicht am anderen Ort oder aber im Plangebiet in anderer Form besser, also umweltgerecht umgesetzt werden können.

Weitere Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, ich werde diese ggf. nachreichen.

1.2 Industrie- und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 15.02.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung an o. a. Planverfahren. Die IHK Stade setzt sich für attraktive Gewerbegebiete im Elbe-Weser-Raum ein. Der Rücknahme bestehender gewerblicher Bauflächen stehen wir skeptisch gegenüber, da sie zu nachträglichen Einschränkungen von Unternehmen führen kann. Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) sollte daher mit den betroffenen Unternehmen intensiv abgestimmt werden, damit auch in Zukunft noch Erweiterungsspielraum vorhanden bleibt.

Erklärtes Planungsziel ist es, neben der Sicherung des gewerblichen Bestandes, „eine bedarfsgerechte Anzahl [an] Wohnbauplätzen“ (Begründung S. 8) anzubieten. Grundsätzlich ist die Abstufung von Misch- zu Gewerbegebieten nach der BauNVO zunächst eine denkbare Möglichkeit. Wir weisen dennoch darauf hin, dass das damit Wohnnutzungen näher an bestehende gewerbliche Nutzungen heranrücken, was möglicherweise zu einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage führt. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen räumlich

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

gewerblicher Nutzung). Dies wird im Entwurf der Begründung weiter ausgeführt.

Der festgestellte und „planauslösende“ städtebauliche Missstand mangelhaft genutzter Bahnflächen bzw. deren Umwidmung in tatsächlich nutzbare Gewerbeflächen kann im Übrigen nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet gelöst werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Scoping wurden durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) keine weiteren Stellungnahmen vorgelegt.

Den nebenstehend durch die IHK angesprochenen Themen der Konfliktbewältigung wird im Wesentlichen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wilstedt begegnet. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der im FNP vorgesehenen Struktur kann aufgrund der zu diesem Zwecke eingeholten Fachgutachten durch die Samtgemeinde attestiert werden. Hierzu im Einzelnen:

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits insofern gefolgt, als dass die Planung mit den im Bestand ansässigen Unternehmen abgestimmt wurde. Insbesondere das schalltechnische Konfliktpotenzial wurde unter Berücksichtigung der betrieblichen Abläufe detailliert untersucht und Festsetzungen in die Planung der Gemeinde Wilstedt aufgenommen, anhand derer zukünftige Schallkonflikte effektiv ausgeschlossen werden.

Wie nebenstehend zutreffend dargelegt, ist die Sicherung des gewerblichen Bestandes Gegenstand der Planung. Die nebenstehenden Aussagen zur räumlichen Trennung von gewerblicher und wohnbaulicher Bebauung sind sachlich korrekt. Die Samtgemeinde berücksichtigt dabei ausdrücklich die Tatsache, dass der Anteil an Wohnnutzung in den westlich angrenzenden Siedlungsgebieten teilweise deutlich überwiegt (namentlich in dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 „Hinter den Höfen“). Insofern wäre eine konfliktfreie Errichtung emittierender Gewerbebetriebe in jenen Bereichen, die nunmehr mit Mischnutzungen festgesetzt werden sollen, auch ohne diese Neuplanung nicht möglich. Insofern ist die

Anregungen und Hinweise

von den Gewerbestandorten zu trennen. In der Gemeinde Wilstedt scheinen noch Flächenreserven für Wohnnutzungen zu bestehen, die eine Realisierung in der Nähe der Gewerbestandorte nicht notwendig machen würden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf unserer Mitgliedsunternehmen RAISA eG, Bahnhofstraße 20, hin, die westlich des Plangebiets einen Standort zur Lagerung und zum Umschlag von Getreide- und Düngemittel unterhält. Ebenfalls ist eine Trocknungsanlage vorhanden. Es kann daher zu Schall- und Staubemissionen kommen, die relevant für das Plangebiet, insbesondere die zukünftigen Wohnnutzungen, sein können. Das Unternehmen sollte durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Ein Erweiterungsspielraum muss, auch im Hinblick auf die Emissionskulisse, erhalten bleiben. Wir regen an, die Planung auch mit diesem Unternehmen intensiv abzustimmen und ggf. die Immissionssituation näher zu betrachten.

Außerdem erscheint die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) selbst für MI gering zu sein. Für Gewerbegebiete ist eine GRZ von 0,3 aus unserer Sicht unzureichend. Das mag der „aufgelockerte städtebaulichen Struktur“ von Wilstedt, die zum großen Teil aus Wohnhäuser besteht, entsprechen, ist für Gewerbestandorte aber mindestens ungeeignet und könnte auch hier die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Eine GRZ von 0,3 wird typischerweise in allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzt. Auch mit einer höheren GRZ können Sie sich die Betriebe in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen. Wir regen daher an, die GRZ zu erhöhen, um attraktive Gewerbestandorte zu schaffen.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungs-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

vorliegende Planung gut geeignet, um eine Pufferzone zwischen der Ortslage und der dort vorhandenen Wohnbebauung sowie der weiterhin praktizierten Gewerbebebauung zu schaffen. Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden darüber hinaus nicht mehr benötigte Teile der vormaligen *Bahnflächen* in *Gewerbliche Bauflächen* geändert und so in der Gesamtbilanz der Verlust an Gewerbefläche in verträglichen Grenzen gehalten.

Die Bedenken bezüglich eines Verlustes an Attraktivität der gewerblichen Bauflächen werden aus den o. g. Gründen nicht geteilt.

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits insofern gefolgt, als dass die Planung mit den im Bestand ansässigen Unternehmen abgestimmt wurde. Insbesondere das schalltechnische Konfliktpotenzial wurde unter Berücksichtigung der durchgeführten betrieblichen Abläufe detailliert untersucht und Festsetzungen in die Planung (hier: Bebauungsplan) aufgenommen, anhand derer zukünftige Schallkonflikte effektiv ausgeschlossen werden. Das entsprechende Schallgutachten ist Bestandteil der Entwurfs-Unterlagen, welche im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden. Neben dem Schallgutachten wird dem Entwurf auch eine aktualisierte Fassung des vorgelegten Geruchsgutachtens angefügt, welche zusätzlich um fachliche Angaben zur etwaigen Staubimmissionen ergänzt wurde. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die vorliegende Planung keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Staub- oder Geruchsmissionen ausgelöst werden.

Der nebenstehende Hinweis wendet sich an die Gemeinde Wilstedt und wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Der nebenstehenden Bitte wird im Rahmen des Verfahrens entsprochen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ergebnisses in digitaler Form.

1.3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 06.02.2019)

Hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissions-schutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Die Zulassung von Wohnhäusern durch Ausweisung eines Misch-gebietes würde zu erheblichen Problemen für die vorhandenen Betriebe, z.B. Raisa führen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan soll in einem Teil der M-Fläche das Wohnen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich tatsächlich keine Mischnutzung sondern eine ausschließlich gewerbliche Nutzung geplant ist. Dementsprechend muss hier auch im Flächen-nutzungsplan die Ausweisung einer G-Fläche beibehalten werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann ich deshalb nur empfehlen von der Ausweisung von M-Flächen abzusehen.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des in der Begründung zum Bebauungsplan angekündigten schalltechnischen Gutachtens möglich.

1.4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 05.02.2019)

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

Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den im Folgenden erörterten Gründen werden die Bedenken nicht geteilt.

Der nebenstehenden pauschalen Aussage kann so nicht gefolgt werden. Eine Bewältigung konkreter Konfliktlagen zwischen zulässiger Wohnbebauung und vorhandener Gewerbebebauung ist Gegenstand der Planunterlagen und der auf verbindlicher Ebene zu treffenden Festsetzungen.

Die Frage, inwiefern das zunächst verfolgte Planungskonzept der Gemeinde unzulässig sei, Wohnbebauung innerhalb gemischter Strukturen (nicht etwa grundsätzlich, sondern in einem räumlich definierten Teilbereich) auszuschließen, kann an dieser Stelle unbeantwortet bleiben. Denn hiervon abweichend werden nunmehr für die B-Plan-Ebene konkrete Schutzmaßnahmen benannt, welche schutzwürdige Nutzungen in bestimmten Bereichen ausschließen – und zwar unabhängig von der Frage, ob diese wohnbaulichen oder gewerblichen Zwecken dienen.

Der Anregung, auf die Darstellung gemischter Bauflächen zu verzichten, wird aus den vorstehend genannten Gründen nicht gefolgt.

Das Schallgutachten / die Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch T&H Ingenieure aus September 2019 nebst ergänzender Stellungnahme aus November 2021, wird der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angefügt und den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung zur Prüfung vorgelegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschafts-

Anregungen und Hinweise

Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Neuausweisung eines Mischgebietes mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung vorgesehen.

Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass der Fortbestand und die Weiterentwicklung dieser Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht eingeschränkt bzw. verhindert wird. In diesem Zusammenhang sind ebenso konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten der Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen, z.B. im Immissionsgutachten.

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

Im Umfeld des geplanten Gebietes befinden sich Hofstellen mit Stallgebäuden sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus.

Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten, die nur durch räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen gemindert werden können.

Für das Gebiet liegt zwar ein Immissionsgutachten vor, welches jedoch

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

kammer keine besonderen Anforderungen an Untersuchungsaufwand und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung gestellt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange und hierbei insbesondere der Belange der vor Ort vorhandenen Betriebe ist integraler Bestandteil der vorliegenden Planung. Der Planung liegen umfangreiche qualifizierte Untersuchungen zu Grunde, welche auf die einzelnen Betriebe und deren emissionswirksame Nutzungen abgestellt sind. Insgesamt ist für die Ortslage Wilstedt festzuhalten, dass die Gesamtbelastung mit landwirtschaftlichen (Geruchs-)Immissionen vielerorts nach Maßgabe der anzuwendenden Richtlinien (hier: TA Luft) die Richtwerte für Wohngebietenutzungen überschreitet. Dies bedeutet zugleich, dass für die betreffenden Betriebe bereits im Bestand nicht von einer ungehinderten Weiterentwicklung ausgegangen werden kann.

Die Samtgemeinde nimmt überdies zur Kenntnis, dass auf der verbindlichen Planungsebene durch die Gemeinde Wilstedt die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebietes* vorgesehen ist, in welchem die Errichtung von landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betrieben allgemein zulässig ist. Eine generelle Unvereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den vor Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ist insofern nach Auffassung der Samtgemeinde nicht zu befürchten.

Dem Planentwurf wird eine aktualisierte Fassung des vorgelegten Geruchsgutachtens angefügt, welche um fachliche Angaben zur etwaigen Staubimmissionen ergänzt wurde. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die vorliegende Planung keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Staub- oder Geruchsmissionen ausgelöst werden.

Anregungen und Hinweise

keine konkrete Berücksichtigung möglicher Entwicklungen der Betriebe beinhaltet.

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

In Bezug auf die Planung erforderlicher naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen weisen wir insbesondere vor den Hintergrund der Inanspruchnahme von Böden auf die Grundsätze des §1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: *„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (§1 5 (3) BNatSchG i. d. g. F.)“.*

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt, als dass bestehende Wegeverbindungen von der vorliegenden Planung unberührt bleiben und auch sonst keine Beeinträchtigungen in der Flächenbewirtschaftung zu erwarten sind.

Der Nachweis konkreter Kompensationsflächen für erstmalig zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Wilstedt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 31.01.2019)

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Planungsgebiet liegen wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Planung nicht durch fachliche Bedenken infrage gestellt wird, dass im Zuge konkreter Bauvorhaben aber ggf. nähere Untersuchungen notwendig werden können.

(siehe oben)

(siehe oben)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.6 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 17.01.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

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 Grund-lage 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/geschaefts-kunden/service/leitungsplaene> abrufen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Planung nicht durch fachliche Bedenken infrage gestellt wird, dass im Zuge konkreter Bauvorhaben aber ggf. Fragen der Kostenträgerschaft zu klären sein werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Der nebenstehenden Bitte wird im Rahmen der noch ausstehenden Verfahrensschritte nachgekommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

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.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte sind keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit in der Samtgemeinde Tarmstedt eingegangen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Bitte wird im Rahmen der noch ausstehenden Verfahrensschritte nachgekommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden.

Ausgearbeitet: Bremen, den 24.08.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen