

instara

Bebauungsplan Nr. 17 „Überwasserfeld“ Gemeinde Fintel

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. 27389 – 031 / Stand: 01.09.2023)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Gemeinde Lauenbrück
- HWK, Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Agentur für Arbeit

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 24.10.2022)

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

Keine Bedenken.

2. Naturschutzfachliche Stellungnahme

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

Gegen die 50. Änderung des F-Planes bestehen keine Bedenken.

Es wird begrüßt, dass die Bauzone an die bereits vorbelastete nordöstliche Grenze gelegt wurde und somit die restliche Fläche von einer massiven Bebauung verschont wird. Auf diese Weise und in Kombination mit der umfangreichen Eingrünung kann die Auswirkung auf das Landschaftsbild deutlich abgemindert werden.

Ich begrüße die Überlegung die Birkenallee an der Straße zu vervollständigen und in diesem Bereich von einer Heckenpflanzung abzu- sehen. Es ist jedoch später im Betrieb zu entscheiden, ob die Eingrünung so ausreicht.

Diese allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 50. Flächennutzungs- planänderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Lokalisierung der Bauzone und die umfangreiche Eingrünung des Plangebietes begrüßt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung zur straßenseitigen Eingrünung mittels der Vervollständigung der Birkenallee begrüßt wird.

Anregungen und Hinweise

Ich weise darauf hin, dass hier ein Gebiet überplant werden soll, in dem potenziell Bodenbrüter vorkommen könnten und dass es durch das geplante Gewerbegebiet zu Scheuchwirkungen kommen kann, beides ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung abzuarbeiten.

3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 13.09.2022, erstellt von T&H Ingenieure, ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn die Emissionskontingente eingehalten werden.

Die Textlichen Festsetzungen aus dem Gutachten sind zu übernehmen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, da dies im Umweltbericht des folgenden Planungsschritts erarbeitet wird. Zum Umweltbericht kann dann im folgenden Planungsschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen werden.

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

Der Anregung, die textlichen Festsetzungen aus dem Schallgutachten zu übernehmen wird gefolgt und die Planunterlagen entsprechend angepasst. In der Begründung wird der Immissionsschutz im Kapitel 8.6 erläutert. In der Planzeichnung lautet die Textliche Festsetzung dann wortgemäß:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen TF1 und TF2 folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

TF1 65,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts

TF2 65,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,i,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser

Anregungen und Hinweise

4. Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

5. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Bei dieser Planung ist keine innere Erschließung des Gebietes mit Straßen vorgesehen. Insofern kann die Abfallentsorgung nur über die Straße „Am Wasserfeld“ erfolgen. Dort ist eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für alle Abfallfraktionen auszuweisen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen)“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Plangebietes bereits archäologische Funde gemeldet wurden.

Der Anregung den angeführten Nachrichtlichen Hinweis bezüglich möglicher Funde während der Erdarbeiten aufzunehmen, wird nachgekommen. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst und im Kapitel 9 der Begründung aufgeführt.

Der Nachrichtliche Hinweis lautet wörtlich:

„Bodendenkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.“

Die Anregung bereits im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um unnötige Verzögerungen zu verhindern, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ergeht an den Antragssteller. Die Erschließungs- und Baumaßnahmen betreffen eine nachgelagerte Planungsebene und haben somit an dieser Stelle keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für die Abfallfraktionen an der Straße am Wasserfeld ausgewiesen werden soll. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass es sich bei dem in Rede stehenden Planvorhaben lediglich um die Ansiedlung eines einzigen Gewerbebetriebs handelt, welcher über die Straße „Am

Anregungen und Hinweise

6. Bauaufsichtliche Anmerkungen:

FNP: keine Anregungen und Bedenken

zu Textliche Festsetzungen, Ziff. 1:

In der TF heißt es: „Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der nordöstlich verlaufenden Erschließungsstraße.“

In der Begründung heißt es: „Der Höhenbezugspunkt wird überdies am tiefsten Geländepunkt festgesetzt...“

Hier ist nicht ganz klar, ob die Regelung zum Bezugspunkt zwischen TF und Begründung identisch ist oder, ob hier unterschiedliche Bezugspunkte im Raum stehen.

Weitere interne Stellungnahmen liegen momentan nicht vor.

1.2 Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

(Stellungnahme vom 15.11.2022)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken; dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden.

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind ungenügend.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wasserfeld“ für Müllfahrzeuge direkt anfahrbar ist. In der Regel ist es Sache des Unternehmens, für die Unterbringung von Müllcontainern zu sorgen so, wie es in den direkt angrenzenden Gewerbegebieten auch der Fall ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bauaufsicht keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Angaben zur Bezugshöhe in der Begründung und der Planzeichnung nicht ganz eindeutig formuliert sind. Sie sollen dennoch das gleiche ausdrücken. Der erläuternde Absatz dazu wird in der Begründung (Kap. 8.2.2) angepasst und lautet:

„Der Bezugspunkt bildet die Oberkante der Fahrbahnmitte der nordöstlich verlaufenden Erschließungsstraße ‚Am Wasserfeld‘. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Geltungsbereiches (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Gewählt wurde dieser Bezugspunkt, da das Geländeniveau im Plangebiet zu dieser Seite hin leicht abschüssig ist und somit einen tiefen – womöglich jedoch nicht den tiefsten – Geländepunkt darstellt. Angesichts der Geländetopographie wird die Höhe baulicher Anlagen nur im äußersten Osten des Plangebietes effektiv 12 m über Gelände betragen. Nach Westen hin steigt das Gelände an, sodass dort nur geringere Höhen über Gelände erreicht werden können.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren internen Stellungnahmen seitens des Landkreises vorliegen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits gefolgt und eine Vorplanung zur Entwässerung des Plangebietes durch das Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (IWU) erarbeitet. Die Niederschlagsentwässerung ist demnach im Plangebiet nicht im hinreichenden Maß

Anregungen und Hinweise

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist abschließend im B-Plan zu regeln und darzustellen (nicht nur in der Begründung).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll laut Begründung grundsätzlich durch Versickerung beseitigt werden. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit liegt nicht vor. Ebenso bleibt unerwähnt, wie die Entwässerung der Verkehrsflächen realisiert werden soll.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist mir anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 möglich ist.

Weiterhin ist anzugeben, wie das Niederschlagswasser von den öffentlichen versiegelten Flächen ordnungsgemäß entsorgt werden soll.

Sind die Voraussetzungen für eine Versickerung nachweislich erfüllt, bedarf die Versickerung innerhalb des Plangebietes (ausgenommen Wohnbebauung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

durch die Versickerung vor Ort möglich, da die Bodenbeschaffenheit dies nicht begünstigt. Aufgrund dessen ergibt sich daraus der Bedarf zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) im Plangebiet (s. Lageplan in Anlage II), sodass auch im Falle eines 10jährigen Starkregenereignisses das anfallende Niederschlagswasser adäquat entsorgt werden kann. Dies geschieht anhand eines gedrosselten Ablaufs in den straßenseitigen Regenwasserkanal zur Erschließungsstraße „Am Wasserfeld“. Die gedrosselte Einleitung von Abwasser ist dort laut Gemeinde mit 2 l / s*ha möglich.

Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung verfügt über ausreichend Platz zur Anlage eines adäquaten RRB, sodass die empfohlene Entwässerung und potenzieller Erweiterungen darüber hinaus laut Fachplanung zukünftig umsetzbar wären. Die Präzisierung der Lage und der technischen Spezifizierungen des RRB ist hingegen auf der Ebene des Bauantrages abschließend zu klären.

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits gefolgt. Die Vorplanung zur Entwässerung beinhaltet ein Bodengutachten, welches bestätigt, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht vollumfänglich auf dem Grundstück selbst erfolgen kann. Die Fachplanung empfiehlt aufgrund dessen die Anlage eines RRB im Plangebiet (s. Lageplan in Anlage II). Somit kann auch im Falle eines 10jährigen Starkregenereignisses das anfallende Niederschlagswasser adäquat entsorgt werden. Dies geschieht anhand eines gedrosselten Ablaufs in den straßenseitigen Regenwasserkanal zur Erschließungsstraße „Am Wasserfeld“. Die gedrosselte Einleitung von Abwasser ist dort laut Gemeinde mit 2 l / s*ha möglich.

Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachgelagerte Ebene der Planumsetzung und hat somit an dieser Stelle keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

Anregungen und Hinweise

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht der unteren Wasserbehörde die Erschließung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sichergestellt ist.

1.3 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 29.09.2022)

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbau-gerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Aufgrund der oben aufgeführten Ausführungen zur Vorplanung der Oberflächenentwässerung durch die IWU, wird die nebenstehende Anregung lediglich zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Planumsetzung.

Aus dem NIBIS-Kartenserver geht hervor, dass im Plangebiet keine Alten Abbaurechte vorzufinden sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass das LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen hervorzubringen hat.

Die nebenstehenden Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

1.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 30.09.2022)

Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretendem Immissionsschutz bestehen gegen die o.g. Entwürfe keine Bedenken.

Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Planungen.

1.5 Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr

(Stellungnahme vom 22.09.2022)

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1274-22-xxx ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Eine weitere Beteiligung am Verfahren nach § 4.2 BauGB ist nicht erforderlich.

1.6 IHK, Industrie- und Handelskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 17.10.2022)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Gemeinde Fintel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Die nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgabe der VV-BauGB entsprochen.

Die nebenstehende Aussage, dass bezüglich der Bundeswehr betreffenden Belange keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird nachgekommen und die Bundeswehr aus dem Mailverteiler zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB entfernt.

Die nebenstehende Aussage ist korrekt und wird so zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Wir begrüßen das Vorhaben der Gemeinde Fintel, zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen und damit zur Standortattraktivität für Unternehmensansiedlungen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Elbe-Weser-Raumes beizutragen. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir derzeit keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

1.7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 28.09.2022)

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

Die räumlich identischen Geltungsbereiche mit einer Größe von ca. 2,7 ha befinden sich am westlichen Rand der Ortschaft Fintel. Nordöstlich begrenzt die Rotenburger Straße (Kreisstraße 211) das Plangebiet sowie nordwestlich der Zufahrtsstraße „Am Wasserfeld“. Südöstlich und südwestlich umgeben Ackerflächen das Plangebiet.

Grundsätzlich wird von landwirtschaftlicher Seite jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. 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.

Durch die Planungen wird eine uneingeschränkt nutzbare Ackerfläche mit einem geringen bis mittleren natürlichen Ertragspotential dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung (gem. NIBIS-Kartenserver) entzogen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Aussage, dass die zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen seitens der IHK begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird gefolgt, da eine weitere Beteiligung nach rechtlicher Maßgabe in der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Diese allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen grundsätzlich kritisch gesehen wird. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass die Standortentscheidung der vorliegenden Planung mit der guten verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung begründet wird. So können Ressourcen gespart werden. Zudem liegt das Plangebiet direkt am bereits bestehenden Gewerbegebiet Krähenberg I und II, sodass Synergieeffekte nutzbar gemacht werden können. Darüber hinaus wird nur in eingeschränktem Ausmaß auf Flächen mit begrenzter Wertigkeit zurückgegriffen. In jedem Fall ist festzuhalten, dass umfangreiche Flächen für die Landwirtschaft im räumlichen Umfeld verbleiben und keine „Zerschneidung“ zusammenhängender Ackerschläge erfolgt. Ferner liegt die in Rede stehende Fläche im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz direkt am *Zentralen Siedlungsgebiet*. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung dem Belang der städtebau-

Anregungen und Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. 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. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.

Die TA Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

lichen Entwicklung von Gewerbeflächen der Vorrang vor dem Belang der Landwirtschaft eingeräumt.

Ergänzungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten hingewiesen wird.

Auf die Anfertigung eines Geruchsgutachtens nach Maßgabe der TA Luft wird im vorliegenden Fall jedoch aufgrund mehrerer Argumente verzichtet. Es liegt zwar ein emittierender Landwirtschaftsbetrieb in etwa 400 m Luftlinie nordwestlich zur hier geplanten und geschützten Nutzung am Bokelweg, jedoch liegt die bereits festgesetzte Gewerbenutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Krähenberg“ noch näher (etwa. 320 m) am benannten Betrieb. Zudem liegt das Gewerbegebiet „Am Krähenberg I“ in der hierzulande üblichen ost-west Windrichtung zum emittierenden Landwirtschaftsbetrieb. Da dennoch durch die relativ nahe Koexistenz beider Nutzungen keine Konflikte vorliegen, ist auch für die vorliegende Planung und dem benannten Landwirtschaftsbetrieb nicht von einem emissionsbedingten Konflikt auszugehen.

Des Weiteren ist in etwa 270 m Entfernung östlich zum emittierenden Landwirtschaftsbetrieb bereits Wohnbebauung zur Freudenthalstraße angesiedelt, welche stärkeren Schutzanspruch genießt. Der betreffende Betrieb ist somit bereits eingeschränkt und kann durch die hier vorliegende Planung nicht noch weiter in seiner Nutzung eingeschränkt werden.

Es wird diesbezüglich ein erläuternder Absatz in die Begründung eingefügt, dass ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass anliegende Landwirtschaftsflächen uneingeschränkt nutzbar bleiben. Die Zuwegung des in Rede stehenden Plangebietes findet über die Straße „Am Wasserfeld“ statt, welche den zukünftigen Zielverkehr als auch den landwirtschaftlichen Verkehr zur Bewirtschaftung anliegender Flächen aufnehmen kann. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Feldwegen oder ähnlichen ist nicht nötig.

Anregungen und Hinweise

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine besonderen Anforderungen.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen und Hinweise vorzutragen.

1.8 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet Wümme (Stellungnahme vom 05.10.2022)

Seitens des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme, einschließlich seiner Mitgliedsverbände, bestehen gegenüber o.g. Vorhaben keine Bedenken insofern das Oberflächenwasser, wie beschrieben, örtlich zur Versickerung gebracht oder über die Regenwasserkanalisation abgeführt wird.

1.9 WVV, Wasser-Versorgungs-Verband Rotenburg-Land (Stellungnahme vom 19.10.2022)

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.

Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzu-beziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trink-wasserversorgung sichergestellt werden kann.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer keine besonderen Anforderungen an den Umweltbericht stellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur adäquaten Entwässerung der Oberflächen im Plangebiet liegt eine Vorplanung des Ingenieurbüros für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (IWU) vor. Es wird empfohlen ein Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der topographisch niedrigsten Stelle des Geländes anzulegen. Eine ausschließliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Böden nicht möglich ist. Sodann kann das Oberflächenwasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation gedrosselt dem Kreislauf wieder zugeführt werden.

Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet Wümme wird dann als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 beteiligt und kann dann mögliche Anregungen und Hinweise zur Vorplanung der Entwässerung anführen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Nebenstehender Bitte wird nachgegangen und der WVV gem. § 4 Abs. 2 BauGB im folgenden Beteiligungsschritt als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 23.09.2022)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vor der tatsächlichen Durchführung eines Ausbaus des Gebietes wird von uns eine Prüfung bezüglich einer Ausbauentscheidung veranlasst.

Erst nach Abschluss der Prüfung können wir eine Aussage treffen, ob wir dort ausbauen und mit welchem Medium.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

1.11 Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 20.10.2022)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.09.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Die nebenstehenden allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.12 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 29.09.2022)

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

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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 nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsphase der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsphase der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsphase der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Anregungen und Hinweise

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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg.

Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

1.13 Avacon Netz GmbH

(Stellungnahme vom 21.09.2022)

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass die EWE NETZ GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im fortlaufenden Planverfahren erneut beteiligt wird.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsphase der Planumsetzung. Aufgrund dessen haben sie keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Die nebenstehenden allgemeinen Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die angeführten Anschrift und Mailadresse sind bereits aktualisiert worden. Den Hinweisen wurde insofern nachgekommen.

Die nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Zukünftige Beteiligungen TÖB / Anfragen zu Stellungnahmen senden Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de. Von hier aus werden Sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.

1.14 ExxonMobil Production Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 22.09.2022)

Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.

Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.

Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem — für Sie – kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.

Richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften direkt und bequem an das BIL-Online-Portal unter: <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/>

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Bitte wird im Rahmen des folgenden Beteiligungsschrittes der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nachgekommen.

Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung. Es wurden bereits im vorliegenden Verfahren weitere Leitungsträger beteiligt.

Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Der Bitte wurde bereits nachgekommen. Die Avacon Netz GmbH wurde bereits mittels der angeführten Mailadresse beteiligt.

Die allgemeinen Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der genannten Unternehmen nicht betroffen sind.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 4 BauGB ist die jeweilige Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Belange durch die Bauleitplanung berührt sein könnten, einzuholen. Die TÖB sind zudem gemäß § 4 BauGB verpflichtet eine Stellungnahme abzugeben, wenn ihre Belange von der Planung berührt werden. Des Weiteren haben Sie Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des von der Kommune beplanten Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungs-

Anregungen und Hinweise

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 71 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER*INNEN

Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes gem. § 3 Abs. 1 konnten die Bürger*innen im Internet aber auch nach Terminabsprache die Planunterlagen einsehen und sich zur Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen dessen sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

materials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, bei deren Anwendung beispielsweise auch Eingabefehler der abfragenden Person nicht auszuschließen wären, kann keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bevölkerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Ausgearbeitet: Bremen, den 01.09.2023

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